

GUION PEDAGÓGICO
FORMULARIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE CURSO/LECCIÓN

PRESENTACIÓN
CICLO DE FORMACIÓN:
NOMBRE DEL CURSO: FUNDAMENTOS DE LA GESTIÓN DE SUELO
<ul style="list-style-type: none">• JUSTIFICACIÓN DEL CURSO: <p>El ordenamiento del territorio se materializa teniendo en cuenta una perspectiva interdisciplinaria e integral, tendiente al desarrollo equilibrado de las entidades territoriales y las regiones y a la organización física del espacio, de acuerdo con una estrategia de desarrollo económico y social (DNP, 2013).</p> <p>En Colombia, el artículo 5 de la Ley 388 de 1997 define el ordenamiento del territorio como el conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.</p> <p>Es así como, en materia de ordenamiento territorial, uno de los grandes retos de las ciudades es lograr completar el ciclo de la planeación del territorio con una adecuada formulación e implementación de los instrumentos de gestión y financiación que les permita el desarrollo de los planes que formulan para sus territorios.</p> <p>En Colombia, si bien el ordenamiento jurídico-urbanístico contempla un amplio portafolio de instrumentos para hacer posible el desarrollo territorial, en muchas ciudades del país aún domina la visión previa del urbanismo basado en la asignación de edificabilidades y usos muy generosas, en algunos casos ilimitada, sin previsión sobre cómo obtener suelos para los soportes urbanos o recuperar el valor generado, no obstante, lo ordenado por la ley.</p> <p>Es sintomático de esta situación que, por ejemplo, bajo el tratamiento de consolidación se escondan procesos de transformación o que solo el 20% de los municipios adoptó alguno de los instrumentos de gestión de suelo y financiación y sólo el 7% evidencian recaudos por concepto de los instrumentos de captura de valor como plusvalía o valorización (MVCT, 2021). Con lo anterior se evidencia el desaprovechamiento de los instrumentos de gestión y la necesidad por fortalecer las capacidades de los municipios respecto a estas herramientas.</p>

<p>Por tal motivo, se busca ofrecer un espacio para dar a conocer y debatir nuevas miradas jurídicas y prácticas sobre la gestión de suelo y la financiación del ordenamiento territorial, enfatizando la necesidad de hacer más visible el rol de las entidades territoriales en la construcción de la ciudad, con el fin promover una reflexión crítica sobre el tipo de planificación urbana que predomina en la región, los actores estratégicos y los instrumentos con que cuenta las administraciones municipales para llevar a cabo la gestión del suelo.</p>	
<p>• OBJETIVO GENERAL DEL CURSO:</p> <p>Comprender las bases jurídicas, técnicas y económicas que se necesitan para afrontar los retos de la gestión del suelo, en particular en la formulación e implementación de los instrumentos de gestión y financiación vigentes en el ordenamiento jurídico del país.</p>	
<p>OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL ESCENARIO DE APRENDIZAJE:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Analizar y desarrollar los conceptos básicos de los instrumentos de planeación, gestión y financiación del ordenamiento territorial. • Comprender y describir el marco operativo de la gestión y adquisición predial. • Comprender y describir el marco operativo de la gestión asociada y los instrumentos para la gestión del suelo. • Comprender y describir el marco para la implementación de los instrumentos de financiación del ordenamiento territorial 	
<p>Dirigido a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secretarios de planeación, hábitat/vivienda y hacienda y sus asesores. • Gerentes de agencias, empresas del estado y sociedades mixtas que desarrollen actividades asociadas a la gestión urbana y/o inmobiliaria. • Funcionarios públicos que desarrollen actividades relacionadas con formulación o seguimiento al POT, gestión del suelo, gestión predial o tributos y rentas con base suelo. • Profesionales como abogados, economistas, arquitectos, politólogos, trabajadores sociales y otros con especialidad o formación en temas de ordenamiento urbano, gestión urbana y finanzas públicas territoriales. 	<p>Intensidad horaria del escenario de aprendizaje:</p> <p>4 módulos cada uno de 3 horas</p>
<p>ESTRUCTURA TEMÁTICA:</p>	

Módulo 1. Conceptos básicos.

- A. Evolución del ordenamiento y la planeación del territorio en Colombia.
- B. Marco jurídico general de la planeación territorial y de los instrumentos de planificación, gestión y financiación.
- C. Competencias para el ordenamiento territorial.
- D. Determinantes de superior jerarquía.
- E. Instrumentos de planeación, gestión y financiación.

Modulo 2: Gestión y adquisición predial

- A. Gestión y adquisición predial
- B. Enajenación voluntaria, expropiación administrativa y judicial
- C. Anuncio de proyecto
- D. Bancos de tierra o inmobiliarios y el derecho de preferencia
- E. Gestión predial en la empresa de renovación y desarrollo urbano de Bogotá

Modulo 3: Gestión asociada, planes parciales y otros instrumentos

- A. Gestión asociada y planes parciales
- B. Reparto de cargas y beneficios, unidades de actuación y reajuste de terrenos en el marco de los planes parciales
- C. Declaratoria de construcción y desarrollo prioritario
- D. Compensaciones ambientales y bancos de hábitat
- E. Ejemplo banco de hábitat del Meta

Modulo 4: Financiamiento del suelo

- A. Principio de distribución equitativa de cargas y beneficios
- B. Participación en plusvalía
- C. Transferencia y ventas de derechos de construcción y desarrollo
- D. Contribución por valorización
- E. Compensación de cargas urbanísticas para espacio público del POT de Bogotá, Decreto 555 de 2021

MENSAJE DE CIERRE DE LA PRESENTACIÓN Y DE MOTIVACIÓN A INICIAR EL ESTUDIO DE TODOS LOS CONTENIDOS

Las funciones que tiene a su cargo el Estado no es posible ejecutarlas íntegramente si los demás actores que también hacen parte de él se despreocupan del por qué, el para qué y el cómo se cumplen. Lo cual, requiere una participación activa y persistente en todos los escenarios, además, conocimiento de los temas y las funciones del Estado, para que no se reduzca a un ejercicio de intenciones elementales.

En este sentido, el presente curso pretende acercar a todos los interesados a los conceptos básicos del ordenamiento del territorio y de la gestión del suelo, de una manera práctica, para conocer cómo se construye el hábitat, cómo se piensa la ciudad, en dónde quedan identificados los proyectos y programas que se ejecutan, cómo se estructuran, financian y ejecutan las obras que se desarrollan en los territorios.

Con estos conceptos claros se fortalece el buen desempeño del Estado y se mejora la interacción que existe con los ciudadanos, desde los escenarios de participación a los que obliga la ley o a través de los mecanismos de veeduría y control.

Es motivo de alegría contar con herramientas digitales que permiten compartir esta información y disponerla en la red para consulta. Así, se espera que el curso de ***Fundamentos de la gestión del suelo*** sea de mucha utilidad en su ejercicio diario y que adelante el estudio juicioso de todos los módulos que se han diseñado desde la Subdirección de Información Sectorial, ¡Juntos seguimos construyendo ciudad!

MÓDULO 3: GESTIÓN ASOCIADA, PLANES PARCIALES Y OTROS INSTRUMENTOS

Intensidad horaria	Intensidad horaria del módulo: 3 horas
Justificación	Conocer sobre la gestión asociada, en cuanto al procedimiento y los elementos principales de los instrumentos de gestión que la desarrollan mediante el reajuste de terrenos, de tal forma que las entidades públicas y los privados tengan herramientas de análisis para la formulación y revisión de planes parciales y unidades de actuación urbanística. Así mismo, se busca introducir la declaratoria de construcción y desarrollo prioritario, las compensaciones ambientales y los bancos de hábitat.
Contenidos temáticos	<ul style="list-style-type: none"> A. Gestión asociada y planes parciales B. Reparto de cargas y beneficios y reajuste de terrenos en el marco de los planes parciales y las unidades de actuación C. Declaratoria de construcción y desarrollo prioritario D. Bancos de hábitat E. Banco de hábitat del Meta

Objetivo general	Comprender y describir el marco operativo de la gestión asociada y los instrumentos para la gestión del suelo.
DESARROLLO TEMÁTICO	
Tema 1. Gestión asociada y planes parciales	
<p>Los principios del ordenamiento territorial se expresan en un conjunto de responsabilidades asignadas a la propiedad directamente por la ley, que se concretan en el territorio derivadas de las decisiones de los planes de ordenamiento territorial, entre otras, la regulación de la gestión asociada del suelo urbanizable no urbanizado o la transformación de áreas ya consolidadas a través de la renovación urbana, <u>mediante sus planes parciales y las unidades de actuación urbanística.</u></p> <p>En este sentido, la gestión asociada es uno de los elementos fundamentales del sistema urbanístico colombiano. En términos simples, se le puede definir como la asociación de 2 o más predios y sus propietarios, en condiciones de equidad, frente al cumplimiento de obligaciones urbanísticas, como las cesiones públicas o los aportes en dinero para obras de infraestructura y bienes públicos previstos en el plan de ordenamiento territorial.</p> <p>1. Planes parciales</p> <p>Dentro de nuestro sistema urbanístico, el más importante de los instrumentos es el plan parcial, pues concreta la articulación entre la planeación y la gestión y financiación del suelo, constituyendo la base para la gestión asociada de los terrenos y la definición de mecanismos concretos de financiación con base en el suelo, a partir de unidades de actuación urbanística y a través de reajustes de tierras, integraciones inmobiliarias o cooperación entre partícipes.</p> <p>Así, el principal papel que cumple el plan parcial es concretar el régimen urbanístico de la propiedad a través de la definición de los derechos y responsabilidades urbanísticas. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión, construcción y/o dotación de equipamientos, espacios e infraestructura de servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación. (artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015).</p> <p>1.1 ¿Cuándo se debe formular un plan parcial?</p> <p>De acuerdo con el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.</p> <p>Posteriormente, el artículo 39 de la misma ley establece que los planes de ordenamiento</p>	

territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana, y actuaciones de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

En este sentido, estos planes son instrumentos que desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial en los siguientes casos:

- En las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, las actuaciones de urbanización se adelantarán mediante plan parcial en todos los casos.
- En suelo urbano, las actuaciones de urbanización de predios urbanizables no urbanizados se adelantarán mediante plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales (artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015).
- Las áreas objeto de procesos de renovación urbana en modalidad de revitalización y redesarrollo pueden estar sujetas a la formulación de plan parcial, cuando así lo determine el plan de ordenamiento territorial (artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015).

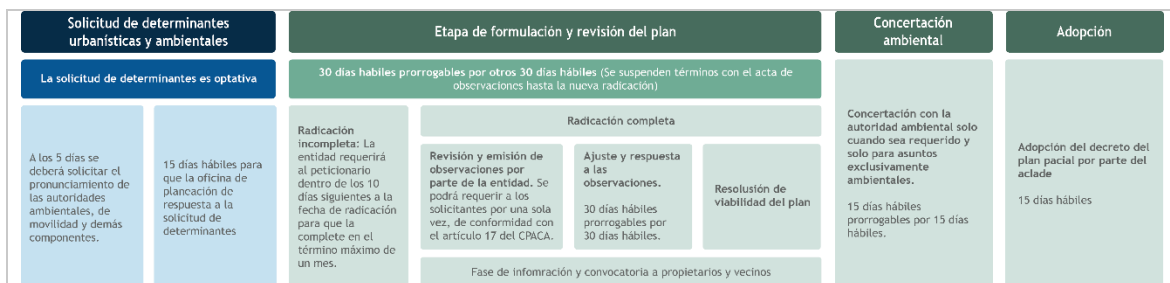
Clasificación del suelo	Suelo de expansión urbana	Suelo urbano	
Tratamiento urbanístico	Desarrollo	Desarrollo	Renovación urbana
Condición	Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.1.4.1.3 Las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.	Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.1.4.1.3 Para no requerir plan parcial se debe cumplir con la totalidad de las condiciones del artículo.	Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.1.1 Redesarrollo: procesos de reurbanización que permitan generar una nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público, así como la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad usos y aprovechamientos. Revitalización: áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen directrices para promover la densificación y mezcla de usos, a través del mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia de aquellos propietarios que así lo decidan.

1.2 ¿Quién puede formular un Plan Parcial?

Las autoridades municipales o distritales de planeación, comunidades o particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial. (artículo 2.2.4.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015)

1.3 Procedimiento y etapas para la formulación de planes parciales

A continuación, se ilustra el procedimiento y las etapas para formulación de un plan parcial:



1.3.1 Solicitud de determinantes urbanísticos y ambientales

La solicitud de determinantes urbanísticos y ambientales por parte de los propietarios de los terrenos o formuladores del plan parcial es opcional. De realizar la solicitud, la autoridad de planeación del municipio tendrá 15 días hábiles, prorrogables por otros 15 días hábiles para dar respuesta al solicitante (artículo 2.2.4.1.1.5 del Decreto 1077 de 2015).

Para ello, radicada la solicitud, la autoridad de planeación del municipio tendrá 5 días para solicitar pronunciamiento de las distintas entidades (artículo 2.2.4.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015).

Los documentos para la solicitud de determinantes urbanísticos y ambientales del plan parcial se enuncian a continuación (artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015):

- Identificación del propietario o formulador: Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
- Poder otorgado cuando se actúe mediante apoderado o promotor
- Plancha IGAC o planos georreferenciados: Disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 o 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
- Relación e identificación de los predios y sus propietarios: Localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.
- Factibilidad de servicios públicos domiciliarios

1.3.2 Etapa de formulación y revisión del plan parcial

Para dar inicio a proceso de revisión de la propuesta de plan parcial, los documentos que deben radicar los interesados son (artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015):

- Documento técnico de soporte:
 - i. Memoria justificativa del plan parcial y diagnóstico de los predios y el área de influencia
 - ii. Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de

- los sistemas del espacio público y los espacios privados.
- iii. Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.
 - iv. Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.
- Cartografía de diagnóstico y formulación en escalas 1:2000 o 1:5000
 - El proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial
 - Propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas con:
 - i. La asignación específica de usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.
 - ii. La asignación específica de las intensidades de uso; índices de ocupación y construcción; retiros, aislamientos, empates y alturas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente decreto.
 - iii. La asignación de las cargas de conformidad con las disposiciones contenidas en el plan de ordenamiento territorial.
 - La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos
 - El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística
 - Identificación del propietario o formulador y poder otorgado cuando se actúe mediante apoderado o promotor

A. Radicación completa

Si la documentación no está completa la autoridad de planeación del municipio requerirá al solicitante dentro de los 10 días siguientes a la fecha de radicación para que la complete en el término máximo de 1 mes.

La propuesta del solicitante no estará radicada en legal y debida forma hasta no tener la totalidad de los documentos.

B. Información pública, citación a propietarios y vecinos (artículo 2.2.4.1.1.8 Decreto 1077 de 2015)

Radicado el proyecto de plan parcial, la oficina de planeación de la convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos del Capítulo V del Título III de la Parte Primera del CPACA, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de plan parcial.

C. Revisión, ajuste y respuesta a las observaciones del plan parcial (artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015)

La autoridad de planeación del municipio revisará el proyecto de plan parcial radicado con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para su formulación y pronunciarse sobre su viabilidad.

Para ello, contarán con 30 días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por 30 días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Durante este término se puede requerir a los solicitantes por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del CPACA, para atender las observaciones realizadas al proyecto y/o aportar la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad. Se suspenden los términos con el acta de observaciones hasta la nueva radicación.

D. Viabilidad del plan parcial

Surtida la revisión del proyecto, la atención a las observaciones realizadas por las autoridades y la fase de información y convocatoria a propietarios y vecinos, esta etapa finaliza con la expedición de una resolución con el concepto de viabilidad del plan, en la que la autoridad de planeación encargada de la revisión de la propuesta acepta, o no, los diseños y estudios técnicos requeridos.

1.3.3 Etapa de concertación ambiental (artículo 2.2.4.1.2.2 Decreto 1077 de 2015)

- La concertación ambiental se realiza entre el municipio y la autoridad ambiental.
- Los planes parciales que debe ser concertados con la autoridad ambiental son aquellos que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental; aquellos que colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras; aquellos que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo; y todos los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.
- La autoridad ambiental revisa los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución del plan.

1.3.4 Etapa de adopción

Una vez surtidas las etapas precedentes y dentro de los 15 días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital lo adoptará el plan parcial mediante decreto.

Actividades formativas

De acuerdo con la información del tema, responde si las siguientes afirmaciones son VERDADERO o FALSO, según corresponda:

1. De acuerdo con la regulación establecida con la Ley 388 de 1997, la gestión asociada es el desarrollo urbanístico individual de cada terreno, según las normas establecidas en los planes de ordenamiento territorial de los municipios. **(Falso)**
2. Todas las actuaciones de urbanización en suelo de expansión urbana deben

adelantarse mediante la adopción del respectivo plan parcial. (Verdadero)

3. Los predios que se encuentren bajo las modalidades de reactivación, redesarrollo y revitalización del tratamiento urbanístico de renovación urbana deben llevar a cabo un plan parcial. (Falso)
4. El principal objetivo del plan parcial es establecer los usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad de los espacios privados, así como las obligaciones de cesión, construcción y/o dotación de infraestructura y bienes públicos, que permitan la ejecución asociada de los proyectos de urbanización y construcción. (Verdadero)
5. Los planes parciales pueden ser formulados por autoridades municipales o distritales de planeación, comunidades o particulares interesados. (Verdadero)
6. En todos los casos, quienes vayan a formular un plan parcial deben solicitar las determinantes urbanísticas y ambientales a las autoridades de planeación. (Falso)
7. La propuesta de plan parcial del solicitante se considera radicada en legal y debida forma aún si los interesados no presentan la totalidad de los documentos. (Falso)
8. Si la oficina de planeación del municipio o distrito no se pronuncia en un término de 30 días hábiles, prorrogables por otros 30 días hábiles, el proyecto de plan parcial que se entenderá aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. (Verdadero)
9. Durante la etapa de formulación y revisión del plan parcial no se suspenderán los términos previstos para el proceso con el acta de observaciones hasta la nueva radicación de los documentos. (Falso)
10. Todas las propuestas de plan parcial deben ser concertados entre la autoridad ambiental y el formulador del plan. (Falso)

Conclusiones

Con el fin de superar el tradicional desarrollo urbanístico predio a predio, derivado de la división o fragmentación original de la propiedad privada, el sistema urbanístico colombiano tiene como uno de sus ejes centrales la gestión asociada. Ella se concreta bajo dos condiciones jurídicas de la propiedad del suelo:

- Los planes de ordenamiento territorial definirán las áreas que deban desarrollarse a través de mecanismos de gestión asociada. Estas son áreas conformadas por dos o más inmuebles, que debe ser urbanizadas o construidas como una unidad de planeamiento con el objetivo de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar el desarrollo de la

infraestructura y bienes públicos, con cargo a sus propietarios, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios.

- La definición de las condiciones para la cesión de suelo y los aportes a las obras de urbanización correspondientes, a través de compensaciones en dinero, la asignación de derechos de construcción adicionales en proporción a las obligaciones urbanísticas o compensaciones entre propietarios.

Tema 2. Reparto de cargas y beneficios y reajuste de terrenos en el marco de los planes parciales y las unidades de actuación

Los planes de ordenamiento territorial definen deben determinar los criterios y procedimientos para la caracterización, delimitación y aprobación posterior de las áreas que deben desarrollarse a través de planes parciales y unidades de actuación urbanística, y se ejecutan a través del reajuste de terrenos.

La delimitación debe tener en cuenta criterios urbanísticos, de diseño urbano y normativos como:

- Determinantes ambientales
- Áreas de reserva para infraestructura de servicios públicos, vías y sistemas de transporte público
- La articulación con áreas colindantes ya consolidadas
- No debe primar los límites prediales originales, salvo que la consideración de ello no interfiera con los demás criterios urbanísticos.

2. Elementos de los sistemas de reparto de cargas y beneficios en los planes parciales y unidades de actuación

Los siguientes son los principales elementos para concretar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en los planes parciales y unidades de actuación que soportan las formas de gestión asociada, a través de reajustes de terrenos, en el proceso de urbanización.

2.1 Suelo antes de la operación urbanística

Dado que el suelo del plan parcial o unidad de actuación puede ser rural, urbano que no ha sido desarrollado (urbanizable no urbanizado) o áreas sujetas a procesos de renovación, en primer lugar, es necesario determinar cuáles son los predios dentro del área de planificación, en términos de las condiciones jurídicas de tenencia, las áreas y el valor del suelo antes de ser urbanizado o transformado.

Por un lado, la información a los propietarios, poseedores, áreas y el valor del suelo se puede obtener de la información catastral que tenga la respectiva autoridad sobre cada municipio. Sin embargo, dado el importante nivel de desactualización del catastro que predomina en Colombia, esta información se debe contrastar y actualizar con la información de las oficinas de registro, los certificados de tradición y libertad y los estudios de mercado o avalúos para los predios y que recojan los precios de las transacciones u

ofertas de ventas realizadas recientemente.

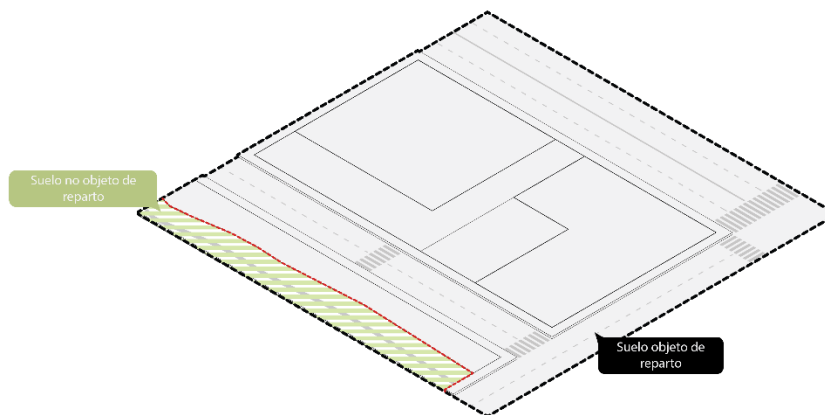
2.2 Definición de las áreas objeto de reparto

Identificados los terrenos originales o previos al plan parcial o la unidad de actuación, se deben establecer las áreas que participarán directamente de la edificabilidad asignada dentro del ámbito de del plan parcial y que áreas no tendrán aprovechamiento urbanístico.

A las áreas que no son objeto de aprovechamiento se les denomina Suelo No Objeto de Reparto (SNOR) y pueden ser:

- Bienes de uso o propiedad pública existentes en el área de planificación como las rondas hidráulicas que, de acuerdo con el artículo 63 de la Constitución Política y con el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y del Medio Ambiente, son bienes de uso público.
- Suelos en los que, por sus características físicas, topográficas y geológicas, o por condiciones de amenaza o de riesgo, no sea posible construir.
- Bienes de Interés Cultural, vías, caminos rurales, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes en el área de planificación que no serán intervenidos.
- Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuáles se regirán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.
- Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

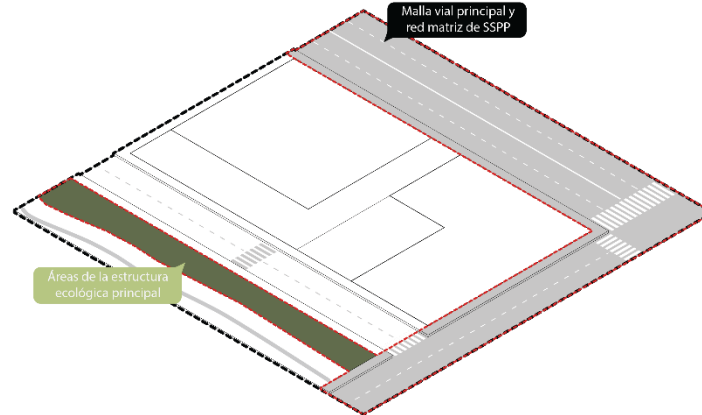
Por su parte, entre los Suelos Objeto de Reparto (SOR) se incluyen tanto los suelos a los cuales se les asignará nuevos usos y edificabilidades para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, como aquellos destinados a las nuevas infraestructuras y soportes urbanos. Todos esos suelos participarán de los beneficios del plan parcial y deben ser distribuidos en equivalencia a la participación de los propietarios en las cargas.



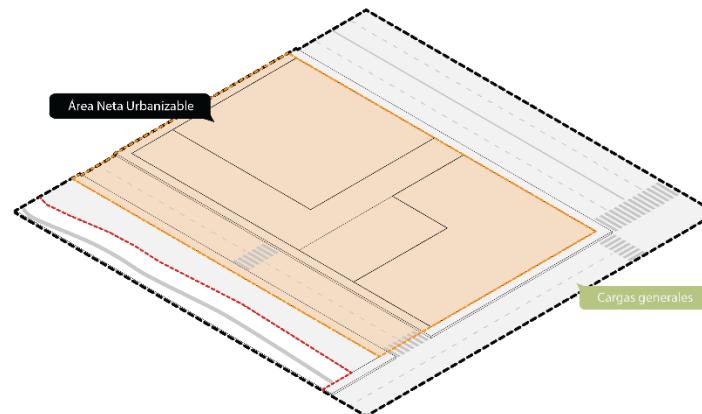
2.3 Área urbanizable

Seguidamente se debe determinar el Área Neta Urbanizable (ANU). Para ello, es necesario identificar el suelo destinado a las cargas generales, como las áreas de la estructura ecológica principal, la red matriz de infraestructura de servicios públicos o las áreas para

transporte público y vías principales.



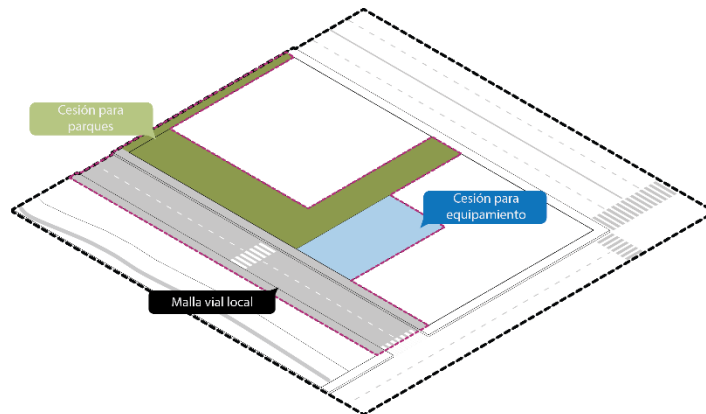
Los suelos destinados a la infraestructura de soporte principal o cargas generales se descuentan del SOR para obtener el Área Neta Urbanizable (ANU). Es sobre esta última que se aplican los índices de construcción para determinar los metros cuadrados edificables según el uso, así como los porcentajes de cesiones públicas.



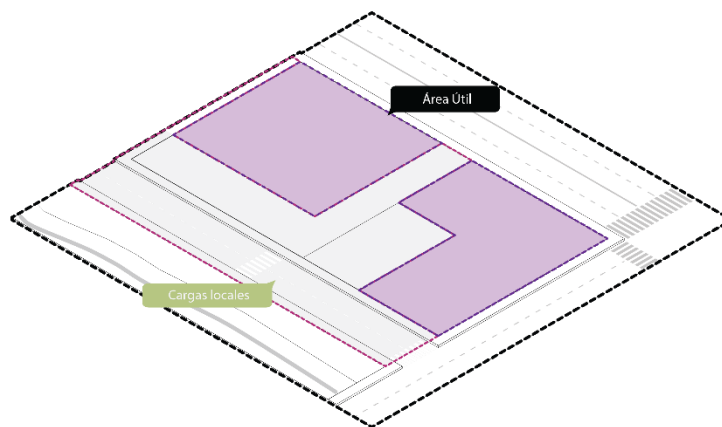
2.4 Áreas útiles

Para obtener el Área Útil (AU) del proyecto – las zonas privadas donde se construirán los proyectos inmobiliarios – es necesario calcular el suelo necesario para las cargas urbanísticas locales, de acuerdo con las condiciones y porcentajes obligatorios establecidos en el plan de ordenamiento territorial del municipio.

La infraestructura de carácter local hace referencia a vías vehiculares locales y peatonales, redes secundarias de servicios públicos domiciliarios y las cesiones públicas para parques, plazas y plazoletas y equipamientos públicos colectivos.



De esta manera el Área Útil (AU) se define así:



Adicionalmente, es necesario identificar las áreas útiles que serán destinadas al desarrollo de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas de destinar un porcentaje del suelo útil para el desarrollo de este tipo de viviendas, según sea establecido para los planes parciales y las actuaciones urbanísticas en el plan de ordenamiento territorial.

Actualmente, la Ley 1537 de 2012 establece una obligación de destinar el 20% del suelo útil para VIP en el tratamiento de desarrollo, sin embargo, en virtud del artículo 92 de la Ley 388 de 1997, los planes de ordenamiento territorial pueden establecer porcentajes mínimos para VIS y VIP en los planes parciales, así como en actuaciones urbanísticas que no requieran de la formulación de un plan parcial en los otros tratamientos urbanísticos.

2.5 Cálculo de los costos de construcción de las cargas generales y locales

Definidas las áreas, se debe estimar el valor de las cargas urbanísticas identificadas, según las condiciones que establezca el plan de ordenamiento territorial, bien sean a través de aportes en dinero o aportes en especie (suelo y/o construcción) que deban realizar los propietarios o urbanizadores.

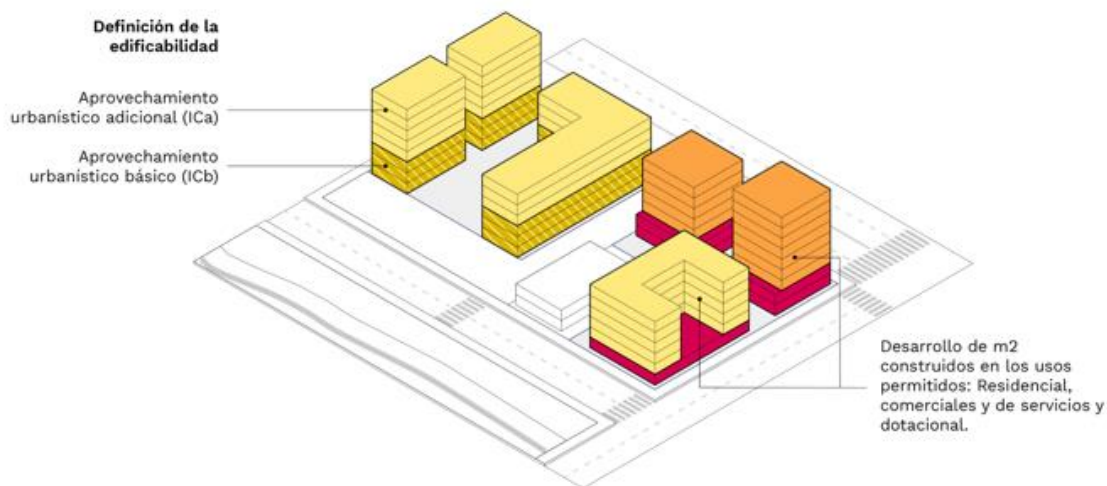
Cabe mencionar que, mientras las cargas locales corresponden a los propietarios y son objeto de reparto entre ellos, las cargas generales son responsabilidad del Estado y deben

ser recuperadas mediante mecanismo de reparto de cargas y beneficios como la contribución de valorización, la participación en plusvalía o la asignación de edificabilidad adicional.

2.6 Estudios de mercado y estimación de los aprovechamientos urbanísticos

Seguidamente se deben calcular los metros cuadrados edificables para los usos que se desarrollarían, según las áreas de actividad, los índices de ocupación y construcción, la densidad habitacional y las normas volumétricas establecidas en el plan de ordenamiento territorial para los predios.

Para valorar de manera precisa el aprovechamiento urbanístico del plan parcial, es necesario contar con estudios de mercado con la información de oferta y demanda para el sector.



2.7 Balance y valoración de los aportes

Estimado el aprovechamiento urbanístico y el valor de los beneficios (las ventas de las unidades inmobiliarias) derivados de este, se debe descontar el costo de construcción directo e indirecto de los desarrollos inmobiliarios, la utilidad esperada para el constructor y el valor de las cargas urbanísticas – el costo de urbanizar –, para obtener el balance de la operación.

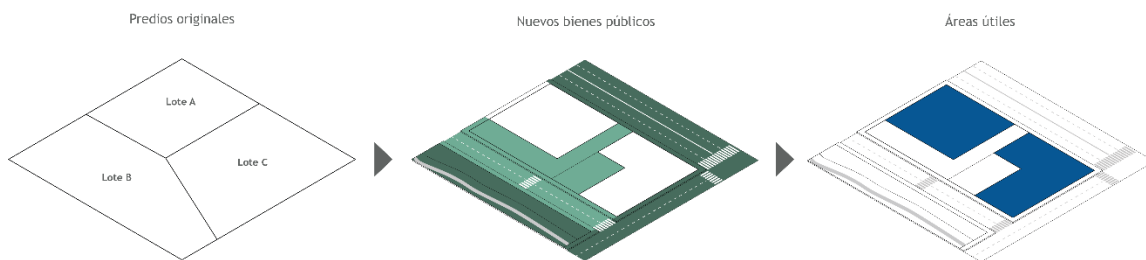
Este balance muestra el margen entre el valor del suelo producido por la asignación de la norma urbanística y la asignación de las cargas urbanísticas a los propietarios de suelo, dejando como resultado el valor residual del suelo, o el valor restante para “pagar” el suelo a los propietarios, y la posibilidad que el plan parcial pueda sufragar la totalidad de los costes de la urbanización.

Por último, es necesario establecer un equilibrio entre los beneficios y las cargas urbanísticas asignadas entre los respectivos afectados, lo que implica una distribución equitativa no solo al interior de cada una de las unidades del plan parcial, sino también entre ellas.

El sistema de reparto debe establecer un mecanismo a través del cual se obtenga dicho equilibrio y se restituya el aporte inicial del suelo objeto de reparto (SOR) realizado por los propietarios, bien sea mediante la entrega de suelo urbanizado, áreas construidas o compensaciones económicas.

2.8 Reajuste de terrenos

Con este procedimiento se concreta la gestión asociada, mediante el mecanismo de reajuste de terreno previsto en la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, dejando una nueva definición predial con una nueva configuración del globo de terreno que la conforma, garantizando la gestión del suelo necesario para bienes públicos y una distribución equitativa de las cargas y los beneficios.



El proyecto de reajuste de terrenos se aprueba en el marco de un plan parcial o una unidad de actuación urbanística y establece:

- Las áreas originales de los predios que hacen parte del plan parcial
- Las reglas para la valoración inicial de los inmuebles aportados, las cuales deben tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad
- Las reglas para la valoración final de los predios que resulten del reajuste, los cuales se basarán en los usos y densidades previstas en el plan parcial
- Balance de la operación financiera y la comparación del valor inicial y valor residual o final. La restitución de los aportes en suelo que se hará a prorrata o con la compensación económica equivalente.

Actividades formativas

Luego de lo aprendido en este tema, asocia el enunciado con la categoría correcta (Nota para el diseñador: los enunciados y categorías están organizados de manera correcta):

Enunciado	Categoría o fuente
Se deben tener en cuenta criterios urbanísticos, de diseño urbano y normativos como las determinantes ambientales, las áreas de reserva para infraestructura o las áreas ya consolidadas	Delimitación de plan parcial

Establece una obligación de destinar el 20% del suelo útil para VIP para predios bajo el tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana	Ley 1537 de 2012
Las rondas hidráulicas son consideradas bienes de uso público.	Artículo 63 de la Constitución Política
Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.	Aprovechamiento urbanístico
Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes a prorrata de los aportes.	Reajuste de terrenos
La resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de la estructura ecológica principal	Área Neta Urbanizable

Conclusiones

Con el fin de gestionar el suelo para nuevos y mejores bienes públicos, garantizando una justa distribución de las cargas y los beneficios entre los propietarios, el sistema urbanístico colombiano estableció que la ejecución de los planes parciales y las unidades de actuación se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, según se trate de actuaciones de urbanización de predios urbanizables no urbanizados o actuaciones en predios bajo el tratamiento de renovación urbana. Estos sistemas cuentan con un procedimiento ampliamente reglado mediante el cual se descuentan las áreas correspondientes a los terrenos destinados a infraestructura y bienes públicos dando como resultado los terrenos útiles que cuentan con un mayor valor derivado del aprovechamiento urbanístico asignado.

Tema 3. Declaratoria de construcción y desarrollo prioritario

Esta figura, actualizada por la Ley 388 de 1997 para ajustarla a los preceptos de la Constitución de 1991 tiene varias finalidades, una de ellas, que atiende a la dinámica urbana que en la realidad enfrenta al desarrollo con una escasez de suelo urbano, como finalidad forzar al propietario privado al desarrollo evitando los comúnmente conocidos como lotes de engorde, contener un incremento exagerado en los precios de esos suelos urbanos que no son desarrollados y contener la expansión a través de la construcción en los suelos aun disponibles.

En primer lugar, esta medida no opera de manera automática, toda vez que esas zonas deben quedar debidamente identificadas y declaradas dentro del plan de ordenamiento territorial o dentro de los planes de ejecución de los planes de desarrollo, y una vez cobijadas con la figura iniciará el conteo de un término perentorio, que, en caso de no ser cumplido, da lugar a que la administración pueda iniciar los procesos de adquisición predial. Opera en los siguientes casos:

ESTADO DEL PREDIO	TIEMPO PARA SU URBANIZACIÓN/CONSTRUCCIÓN	
Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo prioritario.	Debe ser urbanizado dentro de los 3 años siguientes a su declaratoria.	Estos plazos se incrementan en un 50% cuando se trata de terrenos que hacen parte de unidades de actuación urbanística.
Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo prioritario.	Debe ser urbanizado dentro de los 2 años siguientes a su declaratoria.	
Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria.	Debe ser construido dentro de los 2 años siguientes a su declaratoria.	
Las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta municipal o distrital.	Debe ser habilitado y destinado a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los 18 meses, contados a partir de su declaratoria.	

Dentro del análisis que deben realizar las entidades se encuentra:

1. De manera preliminar

El estudio urbano de esos suelos para garantizar que los mismos no están urbanizados, no cuentan con una licencia de construcción vigente, no hacen parte de otro instrumento como un plan parcial, predios en suelos de protección o de alto riesgo, bienes fiscales, entre otros.

2. Realizada la declaratoria

Se debe notificar al propietario del predio sobre el que recae la medida mediante acto administrativo motivado en el que se señala el tiempo del que disponen para proceder al desarrollo o construcción.

3. Transcurrido el tiempo establecido

Si cumplido el tiempo definido luego de la declaratoria, el propietario del predio no ha desarrollado o construido su predio, la administración puede proceder a iniciar una:

3.1. venta forzosa en pública subasta con el fin de que otro actor desarrolle el predio en

UNA PRIMERA OFERTA: Reconoce el 70% del valor comercial restando las

plusvalías generadas luego de la declaratoria de desarrollo prioritario.

UNA SEGUNDA OFERTA: Reconoce el 70% del valor del avalúo catastral.

Si nadie subasta,

- 3.2. La administración puede adquirirlo mediante los mecanismos de expropiación determinando una indemnización del 70% del avalúo catastral, y recaerá únicamente sobre la parte no urbanizada o no construida.
- 3.3. Prórroga de los plazos: si transcurrido el tiempo las obras ejecutadas representan el 50% de la urbanización o construcción, el propietario deberá elevar una solicitud de prórroga al alcalde antes del vencimiento del plazo, quién evaluará las condiciones normativas y tomará una decisión mediante acto administrativo motivado.
- 3.4. El alcalde mediante acto administrativo motivado ordenará el inicio del proceso de enajenación forzosa del o los predios, una vez en firme se debe oficiar a la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente para la inscripción de la medida en el folio de matrícula inmobiliario, situación que inmediatamente los inhabilita para ser objeto de una transacción comercial de transferencia del dominio o de una actuación urbanística.
- 3.5. Una vez realizado el registro, y dentro de los 3 meses siguientes, la Administración deberá iniciar el proceso de pública subasta.
- 3.6. Si quien adquirió en pública subasta tampoco urbaniza o construye el predio da lugar al inicio del proceso de expropiación por vía administrativa.

En definitiva, opera como una medida castigo que recae sobre todos aquellos propietarios que están incumpliendo con la obligación social de la propiedad privada que impone la Constitución Política.

Actividades formativas

A partir del abordaje del anterior tema, precisa cuál afirmación es VERDADERO y cuál es FALSO, según corresponda:

La actualización de la figura del derecho de preferencia por la Ley 388 de 1997 busca alentar a los propietarios privados a desarrollar sus predios para evitar los llamados "lotes de engorde". (Verdadero)

La medida del derecho de preferencia se aplica automáticamente a todos los terrenos sin necesidad de ser identificados en el plan de ordenamiento territorial. (Falso)

Los terrenos en suelo de expansión deben ser urbanizados dentro de los 5 años siguientes a su declaratoria de desarrollo prioritario. (Falso)

Si un predio no se desarrolla o construye después de la declaratoria y del tiempo estipulado, la administración está facultada para iniciar una venta forzosa en pública subasta. (Verdadero)

La administración puede adquirir un predio por expropiación pagando el 100% del valor comercial del avalúo catastral. (Falso)

Los propietarios pueden solicitar una prórroga para el desarrollo de su propiedad si, al vencimiento del plazo, las obras representan al menos el 50% de la urbanización o construcción. (Verdadero)

a figura del derecho de preferencia se considera un incentivo para que los propietarios utilicen sus terrenos de manera productiva, de acuerdo con la Constitución Política. (Verdadero)

Conclusiones

La actualización legislativa realizada por la Ley 388 de 1997 sobre el derecho de preferencia en Colombia busca promover la urbanización y construcción en suelos urbanos y de expansión, evitando la retención especulativa y el aumento excesivo en los precios del suelo. Los terrenos identificados como de desarrollo prioritario dentro de los planes de ordenamiento deben ser urbanizados o construidos en plazos específicos, y si no se cumple, se permite a la administración iniciar la adquisición predial a través de venta forzosa o expropiación. Este proceso incluye estudios urbanos preliminares, notificaciones a los propietarios, y, en caso de inacción, la posibilidad de subasta pública o expropiación, asegurando que la propiedad privada cumpla con su función social según la Constitución.

Tema 4. Compensaciones ambientales y bancos de hábitat

Las compensaciones ambientales son un instrumento fundamental de la gestión ambiental y son cruciales a la hora de ordenar el territorio y desarrollar los proyectos de infraestructura. Su propósito principal es asegurar que los impactos ambientales relacionados con proyectos de desarrollo económico asociados al sector de minería, explotación de petróleo e infraestructura, entre otros, sean compensados mediante acciones de restauración, mejora o preservación de un ecosistema equivalente en lugares diferentes a donde se desarrolla el proyecto.

En Colombia, las medidas de compensación ambiental han sido parte de los procesos de licenciamiento ambiental desde hace casi veinte años, sin embargo no fue sino hasta 2012 que se incorporó dentro del ordenamiento jurídico la obligatoriedad de que las compensaciones ambientales se debían realizar bajo el principio de la “no pérdida neta” y la “equivalencia ecosistémica”, a través de la promulgación de la Resolución 1517 de 2012, por la cual se adopta el Manual para la asignación de compensaciones por pérdida de biodiversidad, del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. En el año 2018 dicha resolución se deroga mediante la Resolución 256 de 2018, la cual adopta la actualización del Manual de Compensaciones Ambientales del Componente Biótico.

4.1 Compensaciones ambientales

4.1.1 Compensaciones ambientales por obligación de licencia ambiental

La Ley 99 de 1993 en su Título VIII contiene el régimen para el país sobre las licencias ambientales, el cual es de obligatorio cumplimiento para el desarrollo de cualquier actividad que pueda producir deterioro grave a los recursos naturales renovables o al

medio ambiente, o introducir modificaciones considerables o notorias al paisaje.

En particular, la licencia ambiental es prerequisite para el ejercicio de los derechos otorgados por otras autorizaciones, permisos, contratos o concesiones, y esta debe acompañarse de un plan de manejo ambiental. La licencia ambiental está sujeta al “cumplimiento por el beneficiario de la licencia, de los requisitos que la misma establezca en relación con la prevención, mitigación, corrección, compensación y manejo de los efectos ambientales de la obra o actividad autorizada” (Constitución Política 1991, artículo 50).

La misma ley asigna las competencias para efectos de las licencias ambientales al Ministerio de Ambiente, la ANLA, las corporaciones autónomas regionales (CAR) y los distritos, municipios y áreas metropolitanas, dependiendo de la industria o actividad y del tamaño y localización del proyecto. También delega al Ministerio como responsable para establecer por medio de reglamento, los casos en los cuales las CAR otorgarán licencias ambientales y aquellos en que se requiera estudio de impacto ambiental (Constitución Política 1991, artículo 21) y diagnóstico ambiental de alternativas.

Para el caso de las medidas de manejo ambiental, el artículo 1 del Decreto 2041 de 2014 establece medidas de corrección, mitigación y compensación. En el decreto se definen las medidas de compensación como aquellas *“(...) encaminadas a resarcir y retribuir a las comunidades, las regiones, las localidades y el entorno natural por los impactos o efectos negativos que no puedan ser corregidos, mitigados o sustituidos”*. De acuerdo con esta definición, la misma licencia ambiental establecerá las medidas de compensación a que haya lugar, siguiendo las particularidades del proyecto y la afectación determinada en el respectivo estudio.

4.1.2 Compensaciones por sustracción de áreas

Para el caso de las compensaciones ambientales por sustracción de áreas de reserva forestal, el artículo 204 de la Ley 145 de 2011 establece que en los casos en que se realicen sustracciones de este tipo, sea esta temporal o definitiva, la autoridad ambiental competente impondrá las medidas de compensación, restauración y reparación.

La Resolución 918 de 2011 estableció los requisitos y el procedimiento para la sustracción de áreas de reservas forestales nacionales y regionales, y establece que la sustracción dará lugar a la implementación de las medidas de compensación, restauración y recuperación que establezcan las autoridades ambientales, de acuerdo con los siguientes criterios:

- En sustracciones temporales se deberán implementar medidas de recuperación y rehabilitación para la restauración ecológica del área temporalmente sustraída.
- En sustracciones definitivas se deberá compensar con un área de valor ecológico equivalente al área sustraída de la reserva forestal.

Estos requerimientos fueron complementados por la Resolución 1526 de 2012, que aclara las definiciones que orientan la ejecución de las medidas de compensación.

4.1.3 Compensaciones por aprovechamiento forestal

Otro tipo de compensación ambiental se deriva de los aprovechamientos forestales regulados por el Decreto 1791 de 1996. En particular, las compensaciones ambientales únicamente aplican a los aprovechamientos forestales únicos que: *“(...) se realizan por una sola vez, en áreas donde con base en estudios técnicos se demuestre mejor aptitud de uso del suelo diferente al forestal o cuando existan razones de utilidad pública e interés social. Los aprovechamientos forestales únicos pueden contener la obligación de dejar limpio el terreno, al término del aprovechamiento, pero no la de renovar o conservar el bosque”* (artículo 5, Decreto 1791 de 1996).

Según el artículo 13 del Decreto 1791 de 1996, cuando se realizan aprovechamientos forestales únicos, el interesado debe hacer una solicitud formal, la cual incluye una propuesta de medidas de compensación. Una vez evaluada y aprobada la solicitud, la autoridad ambiental expide el permiso a través de una resolución en la cual, entre otros aspectos, se deben incluir las medidas de mitigación, compensación y restauración de los impactos y efectos ambientales (artículo 30, Decreto 1791 de 1996).

4.1.4 Compensaciones por aprovechamiento de especies amenazadas

Estas compensaciones están enmarcadas en el Decretos Ley 2811 de 1974 y el Decreto Ley 1608 de 1978, que regulan la conservación, la protección, la restauración y el fomento de la fauna silvestre, y la Ley 99 de 19936. Como desarrollo de la normatividad anterior, existen múltiples resoluciones que consagran vedas sobre especies de fauna y flora en el territorio nacional expedidas por el Inderena, el Ministerio de Ambiente y las CAR.

En términos generales se prohíbe la afectación, el transporte y la comercialización de las especies mencionadas, sin embargo, se establecen algunas excepciones, previa autorización de la respectiva autoridad ambiental, ordenando la reforestación de una zona equivalente con las mismas especies afectadas, cuando se trata de flora.

Con respecto a la protección de las especies de fauna, cuando estas se ven impactadas por la actividad o proyecto objeto de la licencia ambiental, la ANLA, dentro del estudio de solicitud de licencia ambiental, debe comunicar al Ministerio de Ambiente y Desarrollo sostenible o la autoridad ambiental competente, la afectación de las especies vedadas. La autoridad ambiental competente puede autorizar el levantamiento parcial de la veda respecto de los individuos afectados, ordenando las medidas de compensación de acuerdo con las condiciones señaladas en el acto que decreta el respectivo levantamiento.

4.2 Bancos de Hábitat

Resolución 1051 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible reglamentó los Bancos de Hábitat consagrados en el Título 9 de la Parte 2, Libro 2, Capítulo 3 del Decreto 1076 de 2015. Estos son terrenos en donde se agregan requerimientos de compensación y se implementan acciones de preservación, mejoramiento o restauración de ecosistemas para compensar impactos negativos sobre la biodiversidad. A través de los bancos de hábitat se generan ganancias cuantificables en biodiversidad, las cuales son

utilizadas para que empresas compensen los daños ambientales causados.

Estos bancos de hábitat son esquemas agregados de compensación en donde varias empresas pueden compensar en un solo lugar. Además, son una solución costo-eficiente en donde quien genera los impactos únicamente realiza pagos en la medida en que se cumplen diferentes hitos en el proceso de diseño, estructuración, y mantenimiento de las unidades de biodiversidad, las cuales tienen su equivalente en términos de hectáreas.

En términos simples los bancos de hábitat permiten a las empresas cumplir con las obligaciones que adquieren por compensaciones por pérdida de biodiversidad y, por lo cual, demandan terrenos para implementar acciones de conservación y restauración. Con ello, estos instrumentos ofrecen beneficios para la gestión ambiental como:

- Inversión anticipada
- Pagos en función de los resultados
- Terrenos asegurados
- Costes de transacción reducidos
- Economías de escala
- Reducción del riesgo financiero y la incertidumbre de los clientes

Actividades formativas

Reflexión

Los bancos de hábitat son un mecanismo incorporado en varios países que ha demostrado hacer más eficientes los procesos de compensación ambiental, en la medida en que facilitan su cumplimiento y al mismo tiempo, mejoran el control y vigilancia por parte de las autoridades ambientales. Estos instrumentos de gestión ambiental también son una oportunidad para el país de generar instrumentos de política pública ambiental que puedan traducirse en oportunidades de desarrollo rural y protección de los recursos naturales. Ante esto, es necesario reflexionar sobre su articulación y abordaje respecto a los instrumentos y actuaciones del desarrollo urbano y ordenamiento territorial de tal forma que sirvan para promover una gestión integral de hábitat.

Conclusiones

Las **compensaciones ambientales** son un instrumento fundamental del ordenamiento y la gestión ambiental. Su propósito principal es asegurar que los impactos ambientales relacionados con proyectos estratégicos asociados a distintos sectores e infraestructura sean compensados mediante acciones de restauración, mejora o preservación de un ecosistema equivalente.

Los **bancos de hábitat** son terrenos en donde se agregan requerimientos de compensación y se implementan acciones de preservación, mejoramiento o restauración de ecosistemas para compensar impactos negativos sobre la biodiversidad.

Tema 5: Ejemplo banco de hábitat del Meta

El banco de hábitat del Meta está ubicado en San Martín de los Llanos en el departamento del Meta y fue el primero de estos mecanismos en obtener registro ante el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en el año 2017. Este registro es indispensable para poder

cumplir las acciones derivadas de obligaciones como las compensaciones ambientales y la inversión forzosa de no menos del 1%.

Con una inversión privada de 1.5 millones de dólares, este instrumento pretende asegurar compensaciones efectivas y de alto impacto, con el fin de obtener resultados en conservación y restauración sostenibles por un término de al menos 30 años.

El mecanismo es también una apuesta por disminuir los costos transaccionales derivados de las compensaciones ambiental de las empresas. Es decir, por medio de un solo proceso se busca asegurar todas las etapas asociadas al diseño y ejecución de un plan de compensación o inversión forzosa, lo cual no solo disminuye costos, sino que también disminuye tiempos y garantiza su efectiva ejecución.



Fuente: Terrasos, 2023 disponible en: <https://www.terrasos.co/banco-de-habitat-meta>

Con la implementación de este banco de hábitat, se busca proteger 601.84 hectáreas de bosques naturales y sabanas de la Orinoquía, ecosistemas fuertemente afectados en la región, los cuales son susceptibles a seguir siendo transformados, debido a que tienen una muy baja o nula representación dentro del sistema nacional de áreas protegidas.

De acuerdo con información secundaria y la caracterización de línea base realizada por los responsables, en este banco de hábitat se protege a más de 160 especies de vertebrados, entre aves, mamíferos, anfibios y reptiles, y 38 especies de peces que aprovechan el gran número de microhábitats de este proyecto que funcionan como refugio para alimentación y reproducción.

Actividades formativas

Conclusiones
<p>El banco de hábitat del Meta es el primero de estos mecanismos en formarse en el país y sirvió como base para su replicación en otros 7 lugares. Este tiene como fin servir como un esquema agregado de compensación para la conservación de los morichales y las sábanas de la Orinoquía, ecosistemas indispensables para la conservación del recurso hídrico y el desarrollo regional.</p> <p>Además, ha mostrado ser una solución costo-eficiente, donde quien genera los impactos únicamente realiza pagos en la medida en que se cumplen diferentes hitos en el proceso de diseño, estructuración, y mantenimiento de las unidades de biodiversidad, las cuales tienen su equivalente en términos de hectáreas</p>
BIBLIOGRAFÍA
<ul style="list-style-type: none"> • Departamento Nacional de Planeación – DNP (2013). Elementos para la formulación de la política nacional de ordenamiento territorial y alcances de las directrices departamentales. • Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT (2021). Ciudades 4.0: Política Urbana Nacional. • Terrasos (2023) Banco de Hábitat – Meta. Disponible en: https://www.terrasos.co/banco-de-habitat-meta
Proyectó
Nombre:
Cargo:
Firma:
Revisó
Nombre:
Cargo:
Firma:
Aprobó
Nombre:
Cargo:
Firma: