



**La vivienda y el agua
son de todos**

Minvivienda



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda



Instrumentos de Financiación del desarrollo urbano

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

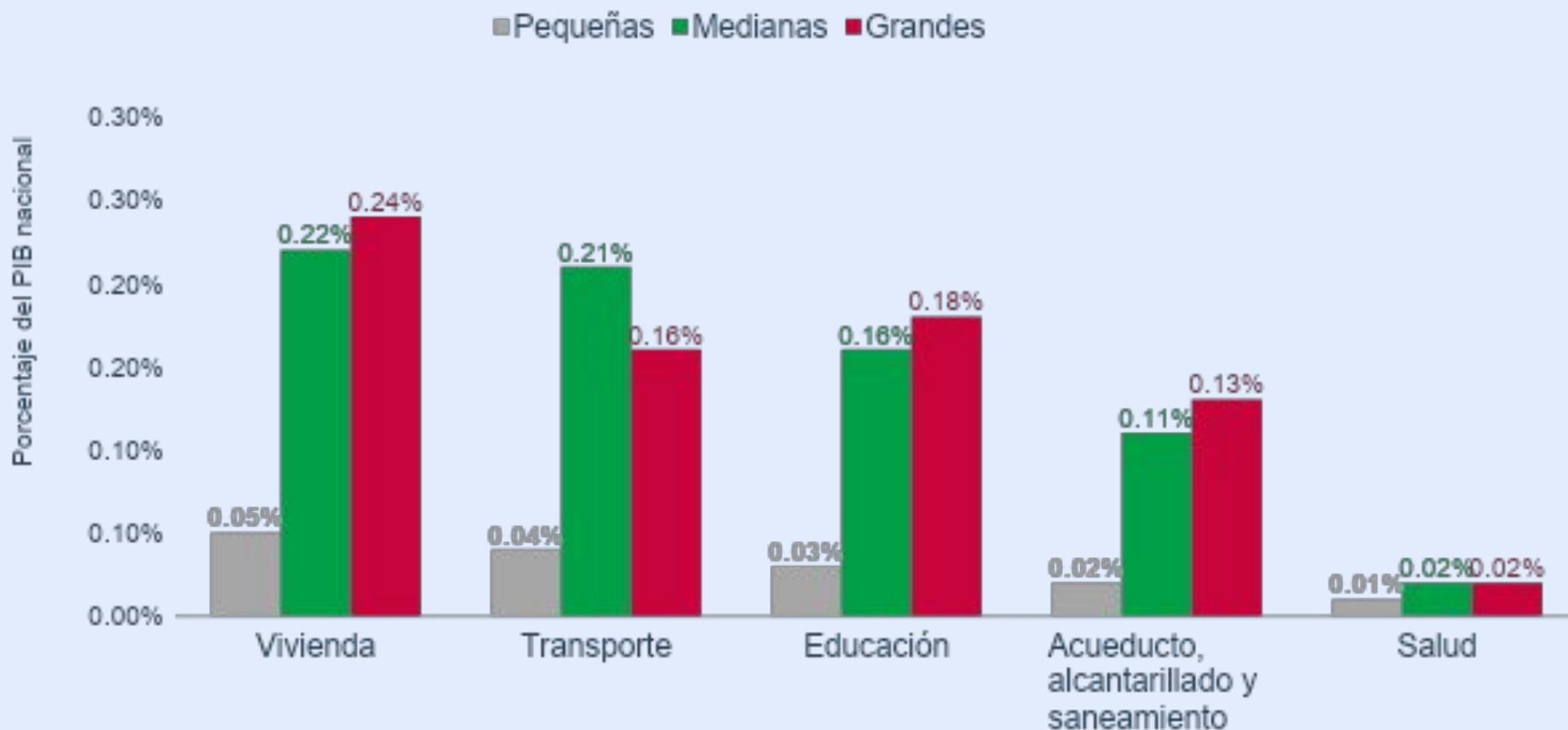
Dirección de Espacio Urbano y Territorial

Noviembre 2020

Instrumentos de financiación del desarrollo urbano y territorial

¿Qué tenemos que financiar en las ciudades?

Requerimientos de inversión anual por tamaño de ciudad y sector (2014 – 2035)



Ciudades pequeñas
\$214mil / hab

Ciudades medianas
\$262mil / hab

Ciudades grandes
\$267mil / hab

¿Qué fuentes disponibles existen para financiar el desarrollo urbano?



Sin embargo...

- Alta dependencia de las transferencias de orden nacional (SGP)
- Poca autonomía fiscal y financiera para desarrollo urbano
- Agotamiento de recursos tradicionales



¿Qué herramientas tenemos para promover el desarrollo urbano?

La normativa colombiana tiene tres **principios** en el ordenamiento territorial

A

La función social y ecológica de la propiedad



B

La prevalencia del interés general sobre el particular



C

El reparto equitativo de las cargas y los beneficios



¿Qué herramientas tenemos para promover el desarrollo urbano?

Los principios del ordenamiento territorial se materializan mediante la aplicación de **instrumentos**



Instrumentos de financiación para el desarrollo urbano y territorial

Definición

Mecanismos para **recuperar la ganancia (valor adicional del suelo)** creada a partir de las decisiones de la administración pública.

Objetivos



Capturar las rentas derivadas del suelo



Financiar la infraestructura de soporte urbana



Fortalecer las finanzas municipales y la descentralización



Asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios



¿Qué fuentes disponibles existen para financiar el desarrollo urbano?

Instrumentos de financiación para el desarrollo urbano

Obligaciones tributarias y no tributarias

Impuesto predial

Impuesto de delimitación urbana

AEEP - Contribución parqueo en vía y publicidad exterior visual

Participación en plusvalía

Contribución por valorización

Mecanismos compensatorios

AEEP - Estacionamiento en vía y cobro EP temporal

RC&B - Transferencia y venta de derechos de construcción y desarrollo

RC&B - Pagos o compensaciones por edificabilidad

FV - PSA, Bonos Verdes y compensaciones ambientales

FV - Instrumentos asociados a la Construcción Sostenible

Instrumentos innovadores

Asociaciones Público Privadas

Financiación por impuestos futuros (TIF)

Financiación del transporte: DRS y DOT

AEEP - DEMOS y otros contratos/convenios

Titularización de plusvalías y obras públicas



¿Qué fuentes disponibles existen para financiar el desarrollo urbano?

Instrumentos de financiación para el desarrollo urbano

Obligaciones tributarias y no tributarias

Impuesto predial

Impuesto de delineación urbana

AEEP - Contribución parqueo en vía y publicidad exterior visual

Participación en plusvalía

Contribución por valorización

Mecanismos compensatorios

AEEP - Estacionamiento en vía y cobro EP temporal

RC&B - Transferencia y venta de derechos de construcción y desarrollo

RC&B - Pagos o compensaciones por edificabilidad

FV - PSA, Bonos Verdes y compensaciones ambientales

FV - Instrumentos asociados a la Construcción Sostenible

Instrumentos innovadores

Asociaciones Público Privadas

Financiación por impuestos futuros (TIF)

Financiación del transporte: DRS y DOT

AEEP - DEMOS y otros contratos/convenios

Titularización de plusvalías y obras públicas



Participación en plusvalía

¿Qué es la Participación en Plusvalía?

Es importante diferenciar entre el concepto, el plusvalor inmobiliario es el aumento del valor del terreno que se origina por alguna acción pública y respecto del cual le corresponde una parte al Estado, **quien recauda mediante diferentes mecanismos siendo unos de ellos la *participación en plusvalía*.**

Gravámenes Directos

Impuesto predial

Impuesto Delineación Urbana

Participación en plusvalía

Mecanismos de Compensatorios

Cargas y beneficios

AEEP

Otros



Hecho generador de la Participación en Plusvalía

Ley 388 de 1997, Artículo 74



La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.



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



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



Cuando se ejecuten obras consideradas macroproyectos de infraestructura previstas en el POT que no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización.



Momentos de exigibilidad de la Participación en Plusvalía

Ley 388 de 1997 Artículo 83

La participación en la plusvalía solo **será exigible en las siguientes situaciones:**

- Solicitud de licencia de urbanismo o construcción.
- Cambio efectivo de uso del inmueble.
- Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble donde se configuren hechos generadores.
- Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.



Dificultades en la implementación de la participación en plusvalía

En lo normativo:

- La comparación de la norma, no existe claridad de los hechos generadores. Por ejemplo cual es el área útil en casos de planes parciales.
- La obligatoriedad de notificar a los propietarios y la inscripción en el folio de matrícula, no esta contemplado objetivamente en los tiempos establecidos

En lo económico:

- No hay cierre financiero, los promotores manifiestan que no utilizan el máximo de aprovechamiento y el cálculo se realiza sobre esta premisa. Que sucede por ejemplo en los planes parciales en el momento de hacer la formulación.
- Se deben incluir nuevas formas de pago.

En cuanto a los tiempos:

- Los tiempos de la licencia y ejecución de la obra no coinciden con la elaboración del cálculo, perdiéndose el primer momento de exigibilidad.
- La inscripción del inmueble en notariado y registro se puede dilatar con los recursos de reposición (30 días calendario).
- Adicionalmente en los casos en que se de el momento de exigibilidad de mayor edificabilidad (licencia de construcción), podrá recalcularse la participación.
- La plusvalía no es retroactiva, lo cual hace imposible realizar el cobro si se paso el momento de exigibilidad.



Participación en plusvalía Gachancipá



Licenciamiento anual: 45.000 m² / año (2015)

¿Qué lograron?

- En 2014, **la mitad de sus ingresos propios** eran recaudo por participación en plusvalía
- Municipio con el **cuarto mayor recaudo del país**
- Fondo para construcción y mejoramiento de infraestructura, viviendas, entre otros.

¿Cómo lo hicieron?

- En **simultánea** con la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial de 2009
- Interacción instrumentos de planeación y de financiación.
- Simplificación de la metodología: **Estimación masiva** de los predios (proceso legal y financiero en simultáneo al POT)
- Factores de ajuste y acuerdos de pago

Aprovechamiento Económico del Espacio Público



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda



Asociación Colombiana
de Ciudades Capitales

Financiación del Desarrollo Urbano y Territorial

Jueves 19 de noviembre de 2020

Panel: Aprovechamiento económico del espacio público



Mónica Marcela Tobón Zapata
Subsecretaria de ordenamiento territorial y
desarrollo urbano
Alcaldía de Pereira



Daniel Madrigal Arango
Subdirector de Gestión de
Paisaje y Patrimonio
Agencia APP Medellín

Modera: Tatiana Sánchez, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Marco legal normativo del Aprovechamiento Económico del Espacio Público



Planeación

Constitución Política Nacional	Artículo 82	<ul style="list-style-type: none">Protección al uso común del EP como deber del Estado
Políticas Nacionales	CONPES 3718 de 2012 CONPES 3819 de 2014	<ul style="list-style-type: none">Política Nacional de Espacio Público – Sistema de Ciudades
Ordenamiento Territorial	Ley 388 de 1997 Decreto 1504 de 1998 Decreto 1538 de 2005 Decreto 1077 de 2015 Ley 2037 de 2020	<ul style="list-style-type: none">Espacio Público en instrumentos de planeación:<ol style="list-style-type: none">Enfoque diferencialInventario general de Espacio PúblicoGeneración, recuperación, aprovechamiento y sostenibilidad.



Operación

Aprovechamiento Económico	Ley 80 de 1993	<ul style="list-style-type: none">Diseño y ejecución de esquemas de contratación
Planes de desarrollo	Ley 140 de 1994 (art. 3) Ley 9 de 1989	<ul style="list-style-type: none">Publicidad Exterior Visual



Definición del Aprovechamiento Económico del Espacio Público

Corresponde al desarrollo de actividades con motivación económica en los elementos constitutivos y complementarios del espacio público, y que a su vez puede ser utilizado como instrumento financiero orientado a lograr su usufructo y/o explotación, permitiendo que con él se sostenga y se financie el mismo, todo esto mediante el concurso de los particulares.

- Permite **liberar recursos** en el presupuesto de los entes locales susceptibles de ser reinvertidos en otros proyectos de desarrollo urbano.
- Representa una estrategia promovida por muchas ciudades a nivel mundial como canal para la **reactivación económica** en el corto plazo.
- Captura **externalidades negativas** derivadas de fijar avisos en el espacio público (IPEV).
- Contempla posibilidades de **implementación versátiles** (tributos, concesión de licencias, convenios o contratos).
- Genera **aprovechamiento en doble vía**, el intrínseco asociado al recurso EP y el derivado de las actividades económicas que sobre este se desarrollen.



Modalidades del Aprovechamiento Económico del Espacio Público

Modalidades:	Publicidad Exterior visual	Contribución parqueo en vía	Estacionamiento en vía	Cobro Espacio Público Temporal	Contratos de administración delegada
Normativa:	Ley 140 de 1994	Ley 1955 de 2019	Ley 140 de 1994	Ley 9 de 1989	Ley 9 de 1989
Reglamenta:	Concejo Municipal	Concejo Municipal	Alcaldía	Alcaldía	Alcaldía
Retribución:	Tributo	Tributo	Precio Público	Precio Público	Precio Público
Elementos del Espacio Público:	Uso de postes y mástiles. Estaciones STM, paraderos.	Parqueo Horizontal Edificios de uso público	Valet Parking Zonas Amarillas Zonas Azules	Locales Quioscos Parklets Antejardines	Convenios APP Distritos de Valoración Especial
	Activo				Pasivo



Etapas en la implementación del Aprovechamiento Económico del Espacio Público

Etapa I

Conceptualización- Planeación

Estructuración del instrumento /responsabilidades

- Autoridades
- Competencias
- Equipos técnicos
- Retribución económica
- Inclusión POT

Etapa II

Formalización Esquema AEEP

Reglamentación /aplicación

- Instrumentos
- Procedimientos
- Inventario
- Diagnóstico
- Zonas a intervenir
- Figura contractual u otras

Etapa III

Esquema Operación

Control / Fiscalización

- Pago de la retribución
- Seguimiento periódico
- Control a la ejecución



Delineación urbana



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda



Asociación Colombiana
de Ciudades Capitales

Financiación del Desarrollo Urbano y Territorial

Jueves 19 de noviembre de 2020

Panel: Delineación urbana



Douglas Romero

Arquitecto - Secretaría de Planeación
Alcaldía de Neiva



Christian Giovanni Alonso

Director de Espacio Físico y Urbanismo
Alcaldía de Soacha

Modera: Camilo Guzmán, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Impuesto de Delineación Urbana

Autonomía Territorial

Renta endógena

Mayor Autonomía formal

Regla de atribución

Autorización Legal

Ley 97 de 1913
Ley 84 de 1915

Hecho Generador

"Construcción de nuevos edificios o de refección de los existentes"



Conceptos del Impuesto de Delineación Urbana

ELEMENTOS SUBJETIVOS

Sujeto Activo: MUNICIPIO

Sujeto Pasivo:
Autonomía territorial - Ley 1430,
Ley 1607, y 2010

HECHO GENERADOR

ELEMENTOS OBJETIVOS

Base Gravable:
Autonomía territorial
(Presupuesto de obra)

Tarifa:
Autonomía territorial plena
(3%)



Renovación urbana y gestión de proyectos



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda



Asociación Colombiana
de Ciudades Capitales

Financiación del Desarrollo Urbano y Territorial

Jueves 19 de noviembre de 2020

Panel: Renovación urbana



Ricardo Vives

Gerente de Puerta de Oro
Barranquilla -Atlántico



Mario Romero

Secretario de Planeación
Alcaldía de Villavicencio

Modera: Natalí Duarte, Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

Planificación – Regulación del suelo en Colombia

El Ordenamiento territorial colombiano se fundamenta en tres principios:

La función social y ecológica de la propiedad



La prevalencia del interés general sobre el particular



La distribución equitativa de las cargas y los beneficios



Herramientas que los concretan

Plan de Ordenamiento Territorial

Fija derechos (potenciales beneficios) y obligaciones (potenciales cargas) de la propiedad

Instrumentos complementarios de Planificación y Gestión del suelo



Reparto de cargas y beneficios



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda



Asociación Colombiana
de Ciudades Capitales

Financiación del Desarrollo Urbano y Territorial

Jueves 19 de noviembre de 2020

Panel: Reparto equitativo de cargas y beneficios



Adriana Córdoba Alvarado
Secretaría Distrital de Planeación
Alcaldía de Bogotá



Crithian Ortega Ávila
Consultor
Alcaldía de San Juan de Pasto

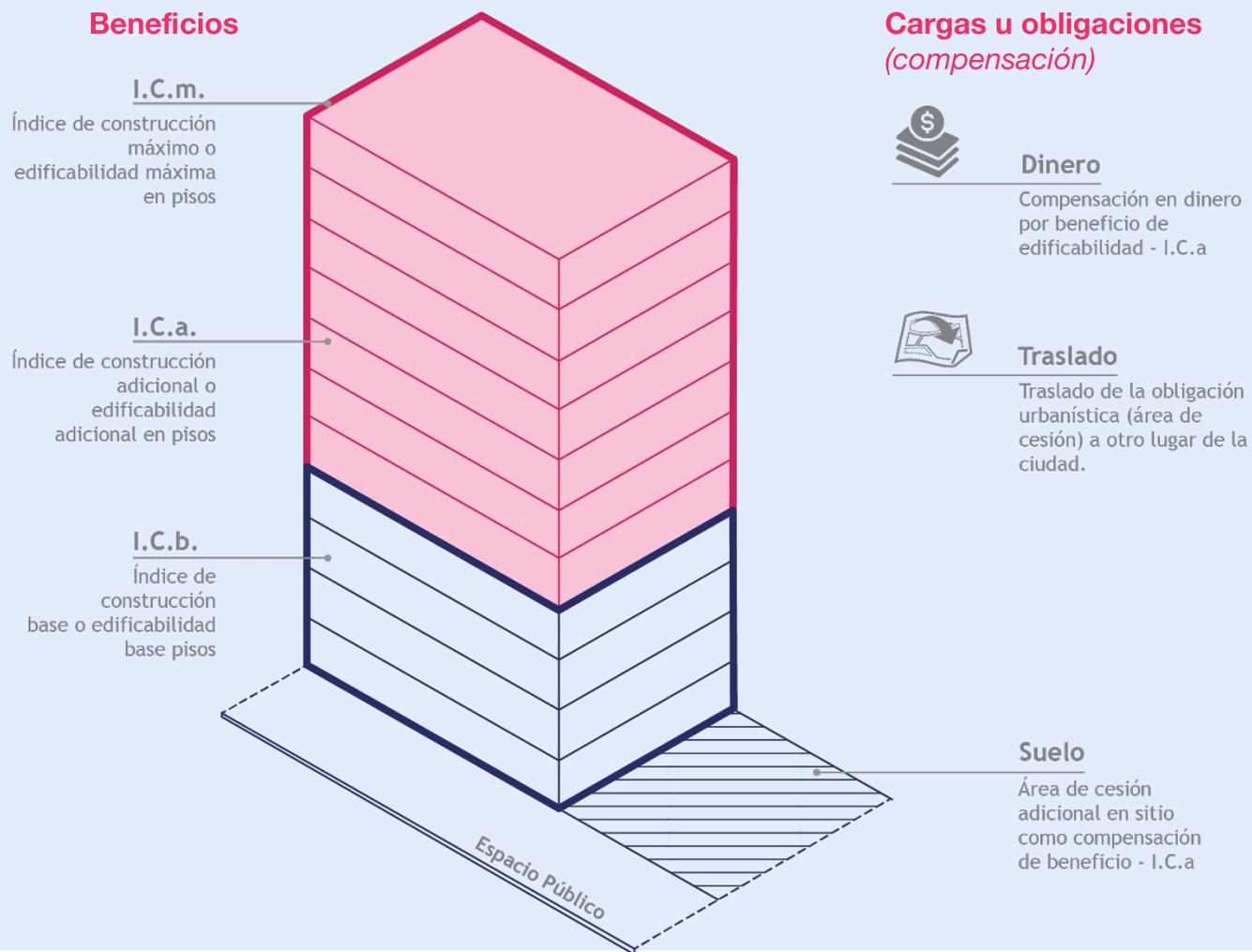
¿Qué es el reparto de cargas y beneficios?

El reparto equitativo de cargas y beneficios es uno de los tres principios de la Ley 388 de 1997 el cual se garantiza mediante la aplicación de distintos mecanismos como lo son las **obligaciones urbanísticas y la venta y transferencia de derechos de construcción y desarrollo y sus títulos representativos**, entre otros.

Estos mecanismos buscan **financiar las obras de urbanización con cargo a los incrementos en los precios del suelo** producidos por la acción o actuación urbanística respectiva y la asignación específica de las normas de uso de suelo y la edificabilidad, esta última representada en índices de ocupación o construcción o derechos de construcción y desarrollo.



¿Qué es el reparto de cargas y beneficios?



Cargas Generales

- Son las cargas de “ciudad” y pueden ser en suelo (cesión) y/o construcción (obra)
- Vías de la malla vial arterial, elementos de la EEP, redes matrices de servicios públicos domiciliarios.

Cargas Locales

- Son las cargas de pequeña escala y pueden ser en suelo (cesión) y/o construcción (obra)
- Vías intermedias y locales, parques, alamedas, plazas, suelo para equipamientos, redes locales de servicios públicos domiciliarios y suelo para VIP

Beneficios

- Los m2 ha construir en usos residenciales, comerciales, dotacionales, etc como contraprestación a las cargas.
- Edificabilidad base (ICb) y edificabilidad máxima (ICm)



Elementos clave en el reparto de cargas y beneficios

Definición de las obligaciones y aprovechamientos

- Áreas generadoras y áreas receptoras de derechos de construcción y desarrollo.

Definiciones por tratamiento urbanístico o instrumento de planificación:

- Edificabilidad base (ICb) y edificabilidad máxima (ICm)
- Áreas de reservas
- Cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos
- Obligaciones de suelo destinado a VIS/VIP como contraprestación al desarrollo del predio.
- Según su complejidad, los diferentes niveles de instrumentos de planificación pueden plantearse con ambitos específicos de reparto.



Elementos clave en el reparto de cargas y beneficios

Aprovechamiento adicional y estimación del valor del suelo

- Aprovechamiento adicional y cálculo de la **retribución económica o valor de la representación del aporte**.
- Valor residual del suelo.
- Destinación de los recursos (carga general).

Pago o compensación de las cargas y gestión del suelo

- Alternativas de pago o compensación.
- Fondos cuenta únicos (de compensación).
- Administración de los recursos con esquemas fiduciarios.
- Unidades de gestión, UAU o desarrollo por etapas.



Caja de herramientas de financiación del desarrollo urbano

Caja de Herramientas para la implementación de instrumentos de financiación del desarrollo urbano y territorial



QUÉ: Definiciones de instrumentos y normatividad vigente



CÓMO: Manual operativo de instrumentos de financiación



Requisitos
mínimos



Pre -
factibilidad



Factibilidad



Cierre y
recaudo



Ejemplo
implementación

CUÁNTO: Recaudo efectivo y potencial



Recaudo Efectivo

Visor de Recaudos Efectivos por año, a partir de la información consolidada en el FUT.

Recaudo Potencial

Herramienta de estimación basada en la normativa nacional y elementos operativos de los instrumentos.

- ✓ Indicador preliminar de potencial de recaudo a partir de la información diligenciada
- ✓ Permite introducir cambios en esquemas de tarifas y niveles de precios
- ✓ Información por Categoría Municipal pero modificable en la herramienta de acuerdo a las particularidades del municipio



Gestión del Suelo
Caja de Herramientas

<http://suelo.app>



Aula de Financiamiento

Urbano



La vivienda y el agua
son de todos

Minvivienda



GRACIAS

www.minvivienda.gov.co

Síguenos en nuestras redes sociales en Twitter @Minvivienda,
en Facebook @Minvivienda y en Instagram @Minvivienda.