

JORNADAS

# Desarrollo sostenible del hábitat

Experiencias públicas y privadas  
en Latinoamérica

Experiencias colombianas

María Cristina Rojas Eberhard

Con el apoyo del BID



## POT y Proyecto Urbano

Colombia

Expropiación  
Anuncio de proyecto  
Avalúos de referencia  
Derecho de preferencia  
Incentivos  
Compensaciones  
Fideicomiso



Plan Zonal  
Plan Parcial, UAU, UG  
% de uso para VIS-VIP

Reparto de C y B  
Venta de edificabilidad  
Participación en plusvalía

## Ciudad del Rio

### Medellín



**AREA TOTAL**  
**30,62 ha**

Descripción: fue un área de desarrollo industrial que el POT identifica como un área de renovación y consolidación de una centralidad

#### Objetivos:

- Renovar una zona industrial
- Conformar una centralidad y generar oferta de espacio público
- Recuperar una edificación industrial al nuevo desarrollo
- Asegurar autonomía al usos industrial en el proceso de transformación
- Facilitar la convivencia de los diferentes usos
- Permitir la flexibilidad de la norma urbana en el marco de unas condiciones generales

#### Instrumentos:

- Plan parcial y unidades de gestión
- Reparto de cargas y beneficios
- Expropiación
- Participación en plusvalía
- Fideicomiso constituido en 2018 (propietarios en inversionistas)



informar un problema

© 2023 Google

Fecha de imágenes: 1/2022 6°13'22.43" N 75°34'22.66" O elevación: 4 m alt. 0

## Los Olivos

Bogotá



**AREA TOTAL**  
**13.958,74 m2**

Descripción: es un área compuesta por una remanente de desarrollo informal y un predio de un constructor en proceso de compra de la zona de desarrollo informal

### Objetivos:

- Renovar un barrio céntrico de origen informal, garantizando la permanencia de los pobladores originales (VIS-VIP)
- Garantizar recursos privados para la ejecución del proyecto.
- Garantizar el reintegro de los recursos públicos invertidos
- Garantizar la terminación de los procesos judiciales iniciados como consecuencia de las expropiaciones.
- Mejorar las posibilidades de gestión de proyectos colaborativos, y con ello generar confianza con los pobladores originales, el sector privado y la opinión pública
- Lograr procesos de coordinación interinstitucional eficientes.

### Instrumentos:

- Anuncio del proyecto
- Derecho de preferencia
- Expropiación
- Incentivos (aumento de la edificabilidad)
- Compensaciones sociales
- Fideicomiso



# Lagos de Torca

Bogotá



## ÁREA TOTAL

**1.803 ha**

Descripción: es un área que principalmente fue definida para la expansión futura de la ciudad, que tiene algunas zonas construidas en dotacionales y la mayoría con usos rurales

## Objetivos:

- Responder a la demanda de vivienda y promover la mezcla de usos
- Proteger los suelos de protección
- Proveer suelo para VIS y VIP
- Implementar un sistema cerrado de reparto de CyB que permitan financiar la infraestructura y protección de elementos ambientales

## Instrumentos:

- Anuncio del proyecto
- Venta de edificabilidad
- % mínimo de VIS-VIP
- Participación en plusvalía
- Fideicomiso constituido en 2018 (propietarios en inversionistas)
  - US\$33 mil millones en suelo
  - US\$99 mil millones en garantías bancarias
  - US\$36 millones de participación en plusvalías



The background is a vibrant green illustration. At the top, there's a sun and a cloud. Below, rolling green hills are dotted with three wind turbines. In the foreground, a cityscape is depicted with various buildings: a factory with two smokestacks emitting leaves, a power plant with a lightning bolt symbol, solar panels, a house, and several skyscrapers. The overall theme is clean energy and sustainable urban development.

# ¡Muchas Gracias!

María Cristina Rojas Eberhard  
[mariacrisrojase@gmail.com](mailto:mariacrisrojase@gmail.com)