



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio



CONCEPTUALIZACIÓN PARA UNA ESTRATEGIA DE FINANCIACIÓN SUPRAMUNICIPAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Diálogos con Áreas Metropolitanas

**Dirección de Espacio Urbano y Territorial
Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales**



AGENDA

- Presentación MVCT: 15 minutos
- Apertura del Diálogo - preguntas orientadoras: 60 minutos
- Patrones y conclusiones: 25 minutos

AGENDA

- **Presentación MVCT**
- Apertura del Diálogo: preguntas orientadoras
- Patrones y conclusiones

¿QUIÉNES SOMOS Y QUÉ HACEMOS?

Subdirección
de Asistencia
Técnica y
Operaciones
Urbanas
Integrales

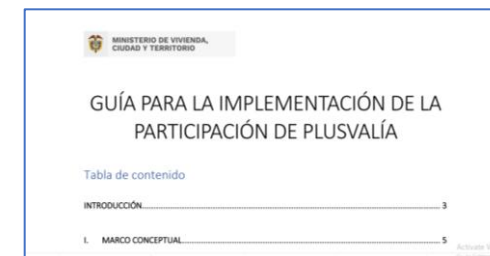
MICROSITIO PARA
AUTO
APRENDIZAJE

<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento>

GUÍAS

<https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/guia-para-la-participacion-en-plusvalia.pdf>

<https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/guia-aprovechamiento-economica-del-espacio-publico.pdf>



PREGUNTAS
FRECUENTES Y OTROS

DOCUMENTACIÓN DE
CASOS

<https://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/documentos/aEEP-general-app-2021-a.pdf>



<https://www.minvivienda.gov.co/viceministerio-de-vivienda/espacio-urbano-y-territorial/aula-de-financiamiento/instrumentos-de-financiamiento#faq-af>



OBJETIVOS DEL TALLER

Principal

- Indagar nociones, experiencias, hipótesis y necesidades respecto a los mecanismos de financiación supramunicipal, con el fin de identificar oportunidades de mejora y desafíos.

Secundarios

- Intercambiar conocimiento de los participantes sobre programas y proyectos financiados con fondos supramunicipales (experiencias internacionales y nacionales).
- Debatir sobre experiencias previas (contratos plan, pactos territoriales, esquemas asociativos, etc.), identificando principales dificultades y propuestas de mejora.
- Recoger ideas para mejorar la planificación y coordinación entre municipios y niveles supramunicipales en materia de financiación.
- Enriquecer el **documento *"Elementos para la definición de una estrategia de financiación supramunicipal"*** que se publicará en el Aula de Financiamiento del MVCT.

ALGUNAS EXPERIENCIAS INTERNACIONALES

Región / País	Mecanismo o institucionalidad	Modelo de Reparto Financiero	Proyecto	Detalles
Unión Europea	POCTEFA (Programa de Cooperación Territorial España-Francia-Andorra). Especial para proyectos ambientales zonas frontera.	Cofinanciación mixta: Fondos UE + aportes nacionales/regionales.	Soluciones integrales para mejorar la resiliencia y prevención del riesgo de incendios en los montes pirineos. Costo aprox: 638.953€	Cada región aporta según su capacidad; la UE cofinancia parte del costo. Requiere alineación con planificación plurianual de cada entidad miembro. https://www.poctefa.eu/proyectos/efa089-01-id-desbosiguem/
Brasil – Minas Gerais	CISNORJE-Consorcio Intermunicipal de Salud de la Red de Urgencias y Emergencias del Macronoreste.	Cofinanciación proporcional: Cuotas municipales, según población o área servida. Aportes Estado Federal	Hospital Regional Norte de Jequitinhonha. Equipado para atender a los 30 municipios que forman el macroterritorio.	Los municipios contribuyen según parámetros objetivos de su capacidad fiscal; operan con fondos propios y transferencias estatales o federales. https://cisnorje.saude.mg.gov.br/
EE. UU-San Francisco Bay, California	Metropolitan Transportation Commission (MTC).	Financiamiento centralizado: Recaudan y redistribuyen impuestos (bonos, impuesto a gasolina y peajes), fondos de cooperación y recursos de inversores.	Tunel para el sistema de trenes sector BART Silicon Valley Phase II, para conectar la Bahía Sur con el resto de la Bahía. Costo aprox: 12.200 millones USD	Impuestos regionales y bonos son administrados centralmente por la autoridad metropolitana. Poseen un sistema web para hacerle tracking de los fondos. https://vtabart.org/vtas-bart-silicon-valley-phase-ii-extension-project-summer-2025/
Francia-Lille	Métropole Européenne de Lille (MEL).	Impuestos propios. Formada por 95 comunas (incluyendo algunas de Bélgica)	Plan vélo (ciclovia). Costo aprox: 107 millones USD	Competencias transferidas plenamente. https://www.lillemetropole.fr/le-reseau-velo-plus-dans-les-communes-de-la-metropole
Canadá-provincia de Nuevo Brunswick	ACOA (Atlantic Opportunities Agency). Canada	Financiamiento centralizado federal-provincial: Fondos transferidos por gobierno federal.	Modernización del Puerto de St. John	La agencia canaliza los fondos hacia el desarrollo regional; los territorios del área de influencia (centro) <u>cofinancian proyectos puntuales complementarios.</u> https://www.cn.ca/es/stories/20240712-puerto-de-saint-john/
London Metropolitan area	Metropolitan area	London and civic Crowdfunding Programme	The Peckham Coal Line urban park . 928 aportantes por 75.757£ para financiar estudios. 50.000£ aporte de la región administrativa de Londres o Greater London Authority (GLA) y 100.000£ del Ayuntamiento de Southwark para la obra.	Las comunidades de las diferentes municipalidades proponen proyectos de regeneración urbana y espacio público que se cofinancian con fondos públicos del área metropolitana y del aporte cívico a través de crowdfunding con la plataforma Spacehive. https://www.london.gov.uk/sites/default/files/crowdfund_london_report_web.pdf

MARCO DE REFERENCIA



Imagen tomada Google: octubre 10 de 2025

Funciones y competencias destacadas AM:

- Ejecutar obras de infraestructura vial y desarrollar proyectos de interés social del área metropolitana (c)
- Identificar y regular los hechos metropolitanos
- Formular y adoptar el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano
- Formular y adoptar el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -marco al cual deberán acogerse cada uno de los municipios que conforman el área, al adoptar los planes de ordenamiento territorial-
- Establecimiento de mecanismos que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios, generados por el ordenamiento territorial y ambiental

Los planes estratégicos de los Esquemas Asociativos –EAT- deben contener las fuentes de financiación y usos, conforme a las autorizaciones de los concejos municipales y/o asambleas departamentales (**cap. 4 del Decreto 1033 de 2021**)

Descentralización y Asociatividad como principios rectores del ordenamiento territorial para producir economías de escala y distribuir competencias (nación, entidades territoriales y esquemas asociativos) en clave de promover mayor capacidad de planeación, gestión y administración de los fines del estado (**art 3, LOOT 1454/11**)

En materia de financiación, las áreas metropolitanas -AM- se encuentran autorizadas para usar participación en plusvalía y valorización por obras públicas, crear bancos de suelo, y como autoridades de transporte, para usar mecanismos de financiamiento alternativos -tarifas, negocios colaterales- (**Ley 1625 de 2013**).

La financiación del desarrollo urbano regional con el fin de apoyar la eficiencia en la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios y potenciar el desarrollo regional, reducir las brechas y ordenar el territorio alrededor del agua (**art 299 del PND, Ley 2294/2023**)

MARCO DE REFERENCIA

<i>Ejemplos Interdependencias municipales</i>	<i>Fenómenos manifiestos o potenciales</i>	<i>Externalidades sentido positivo o negativo</i>
Conmutación (laboral, educación, ocio)	Aumento de flujos y transacciones	Positivo. Aumento tributario por la especialización de actividades asociadas al trabajo, vivienda, ocio, salud, estudio y otros; atracción inversión y empleo
	Construcción infraestructura nacional/departamental	Negativo. Mayores costos en la construcción y mantenimiento de la red vial secundaria y terciaria por el aumento de los flujos
	Promoción de actividades por decisiones de ordenamiento territorial y fiscales	Negativo. Mayores costos por mitigación de las externalidades generadas por la congestión o contaminación derivada de la concentración de la actividad promovida
Abastecimiento y comercio	Provisión de bienes y servicios	Positivo. Beneficios económicos por la posibilidad de ampliar el ámbito de las aglomeraciones
	Dinámicas usos del suelo urbano y rural	Negativo. Mayores costos para la preservación de usos rurales (presión urbanización). Desigualdad oportunidades
Servicios ecosistémicos	Crecimiento del mercado inmobiliario	Positivo. Beneficios económicos locales (aumento tributario) Negativo: Agotamiento fuentes hídricas locales. Desequilibrio entre municipios.
	Conservación de ecosistemas compartidos	Negativo. Mayores costos en la preservación de las áreas de importancia ambiental por una mayor demanda de suelos y de servicios públicos. Provisión compartida de servicios ecosistémicos y servicios públicos

MARCO DE REFERENCIA

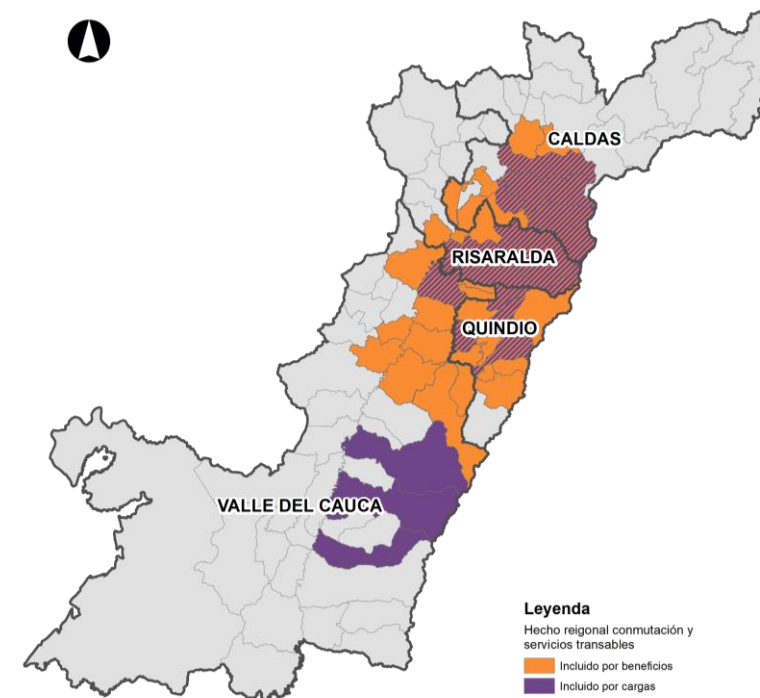
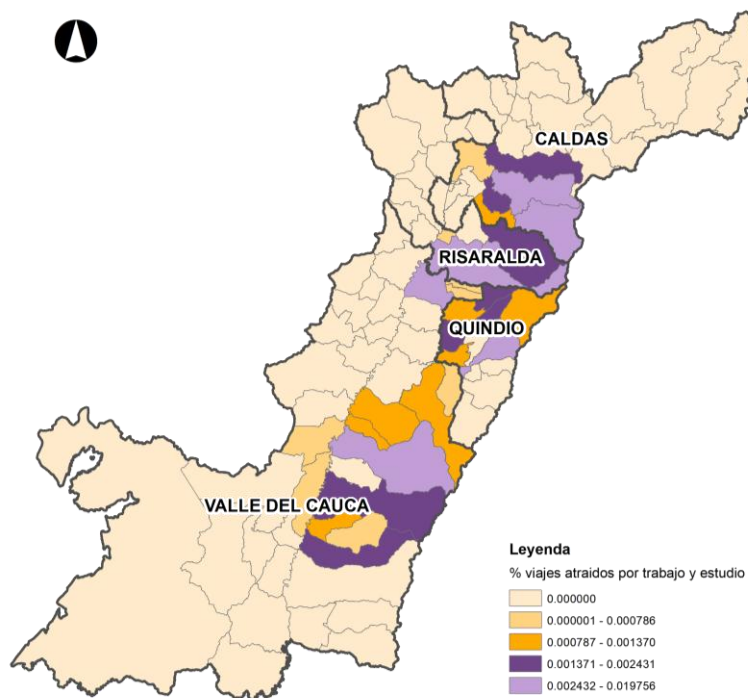
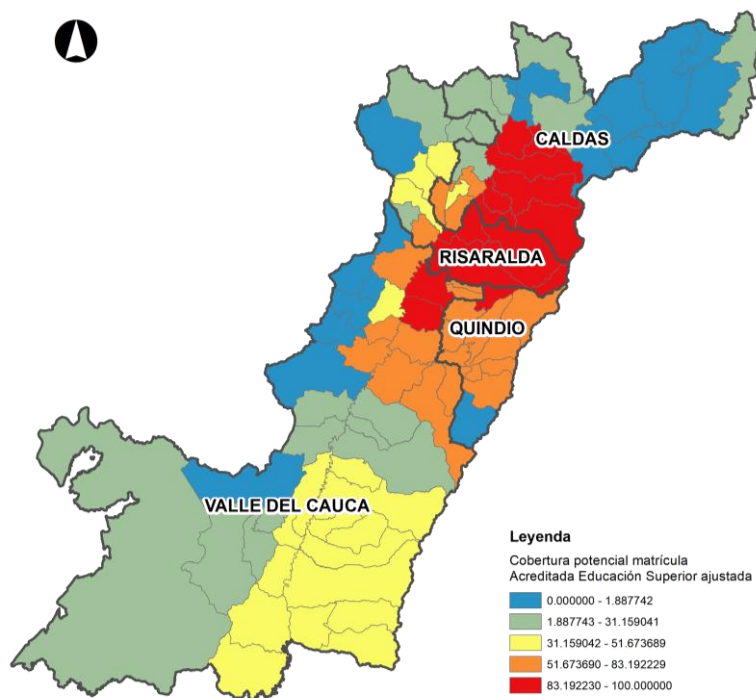
Ejemplo: Eje cafetero y Valle del Cauca

Interdependencias por conmutación

Cobertura
educación superior

% viajes atraídos trabajo y estudio

Ámbito interdependencias



SISTEMA DE REPARTO EN LAS CATEGORÍAS JURÍDICAS EXISTENTES

Norma urbanística local

La Corte Constitucional clarificó que las cesiones gratuitas como carga “constituyen una **contraprestación** de los propietarios de inmuebles **por** la plusvalía que genera las **diferentes actuaciones urbanísticas** de los **municipios**” (C-495 de 1998).

“(…) las cesiones **obligatorias gratuitas** como una **contraprestación** a la que se obligan los propietarios de terrenos **al solicitar el correspondiente permiso para urbanizar o edificar**, y al aceptar las condiciones que exigen las autoridades competentes, dados los beneficios que pueden obtener con tal actividad, las que se imponen en desarrollo de la función social urbanística de la propiedad, consagrada en el artículo 58 de la Carta” (C-295 de 1993)

Ambos fallos aluden al doble carácter de las cesiones -como tipología de carga-: ser mecanismo de captura valor de suelo y/o coste por los beneficios urbanísticos locales.

Acuerdos articulación o asociatividad

No existe jurisprudencia que dote a las Áreas Metropolitanas de un régimen territorial para imponer cargas urbanísticas. No obstante es su competencia: “d) Establecer en consonancia con lo que dispongan las normas sobre ordenamiento territorial, las **directrices y orientaciones específicas para el ordenamiento del territorio de los municipios** que la integran, con el fin de promover y facilitar la **armonización de sus Planes de Ordenamiento Territorial**” (art. 6 Ley 1625 de 2013). Y los planes Integral de Desarrollo Metropolitano –PIDM- y estratégico metropolitano de OT –PEM- deben contener: “f) Establecimiento de **mecanismos que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios**, generados por el ordenamiento territorial y ambiental; al igual de los mecanismos para la gestión de suelo por parte del área metropolitana” (art. 13 y 22 Ley 1625 de 2013)

¿CUÁL PODRÍA SER EL MARCO CONCEPTUAL PARA EL SISTEMA DE REPARTO SUPRAMUNICIPAL?

MUNICIPAL POT

CARGAS

Operadores urbanos municipales

-Cargas locales: suelo para equipamientos, red vial y peatonal, redes domiciliarias de servicios públicos y espacio público como parques, zonas verdes, plazas y plazoletas.
-Cargas generales: redes matrices de servicios públicos y malla vial arterial.
-Provisión de vivienda social (VIS y VIP).

BENEFICIOS

Aprovechamientos o edificabilidad asignada

REGLA DE DISTRIBUCIÓN

Mayor valor del suelo
Participación en los beneficios o ventas

Instrumentos de gestión del suelo: planes parciales, macroproyectos o unidades de actuación urbanística

SUPRAMUNICIPAL Planes Metropolitanos Planes estratégicos POD

Áreas metropolitanas, regiones de planificación, asociación de municipios

Infraestructura faltante de repartos intramunicipales de relevancia regional:
-Conservación zonas relevancia ecosistémica (PTAR, PTAP)
-Sistemas intermodales de transporte
-Espacio público metropolitano

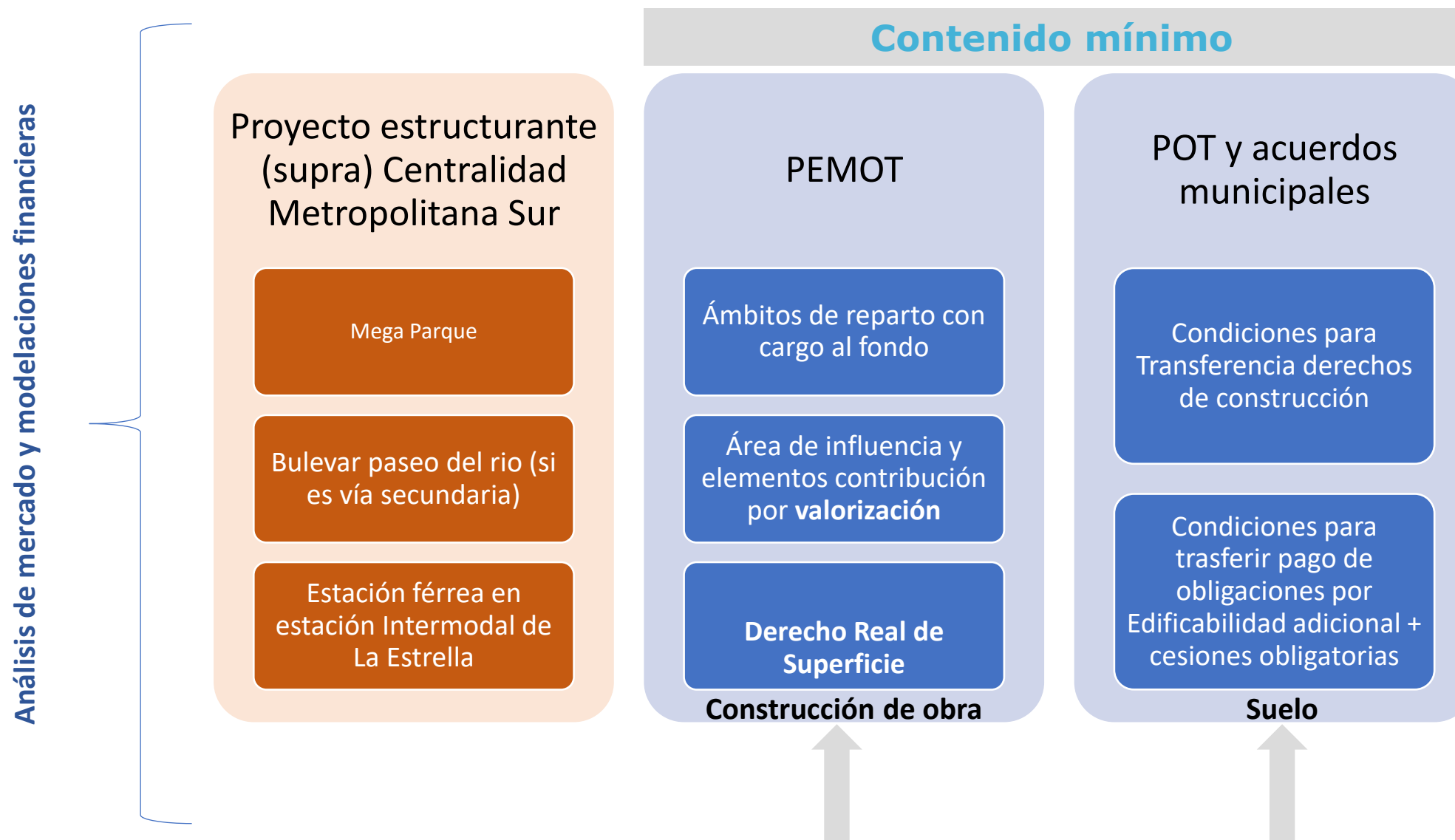
Acceso a servicios de alto impacto en términos de educación, salud, trabajo, seguridad alimentaria e hídrica

Medición de las externalidades positivas y negativas:
e.g. Aumento en los tiempos desplazamiento vs. aumentos recaudos tributarios

Fondos de compensación y vehículos de propósito especial

ALGUNAS RECOMENDACIONES PARA UN ESTUDIO DE REPARTO

ESPECÍFICO: ¿qué instrumentos y qué financia cada uno?

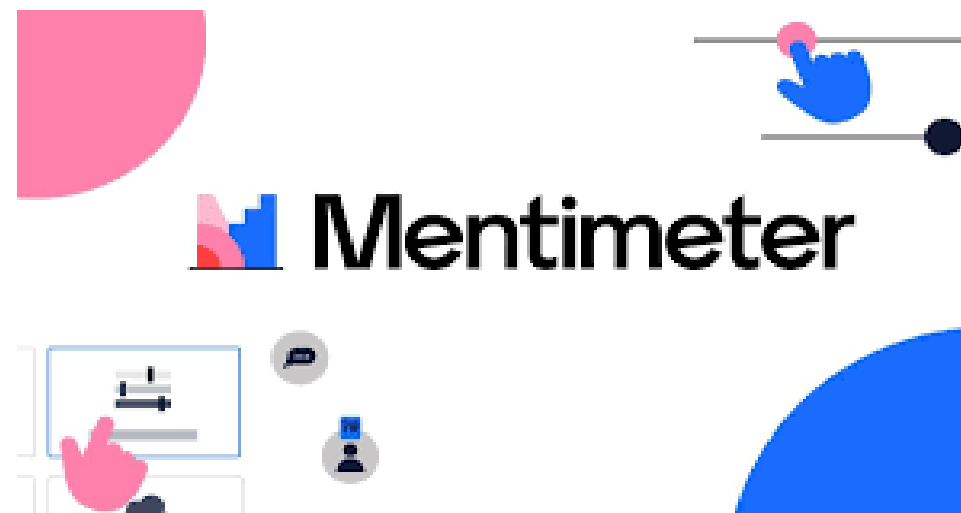


AGENDA

- Presentación MVCT
- **Apertura del Diálogo: preguntas orientadoras**
- Patrones y conclusiones

APERTURA DEL DIÁLOGO: PREGUNTAS ORIENTADORAS

1. ¿Qué retos enfrentan las Áreas Metropolitanas –AM– para la financiación de proyectos y programas con impacto supramunicipal?
2. ¿Qué experiencias exitosas conoce para la financiación de programas y proyectos de impacto supramunicipal y qué instrumentos de financiación han sido utilizados?
3. En un hipotético sistema de reparto supramunicipal ¿cuáles podrían ser las cargas objeto de reparto entre municipios y cuáles los beneficios?
4. ¿Cómo se estructuraría un hipotético sistema de reparto de cargas y beneficios supramunicipal?



AGENDA

- Presentación MVCT
- Apertura del Diálogo: preguntas orientadoras
- **Patrones y conclusiones**



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio

