

CiuData+

PROGRAMA PARA EL FORTALECIMIENTO DE GOBIERNOS
SUBNACIONALES EN LA ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS Y
GESTIÓN FISCAL EN COLOMBIA DEL BANCO MUNDIAL

ESTUDIO DE CASOS

Implementación de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria

Instrumentos de recuperación de
plusvalías o captura de valor del suelo



Ministerio de
Vivienda, Ciudad y Territorio



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Embajada de Suiza en Colombia
Cooperación Económica (SECO)



GRUPO BANCO MUNDIAL

Banco Mundial

Ivonne Astrid Moreno Horta, Especialista Senior
Administración de Tierras

Carolina Londoño Araque, Coordinadora General
Programa CiuData+

Jorge Augusto Bonil Cubides, Coordinador Técnico
Programa CiuData+

Coordinación y edición:

Arq. María Cristina Rojas Eberhard, Consultora en
Desarrollo Urbano, Coordinadora Componente 3
Programa CiuData+

Investigación y elaboración:

Ivonne Adriana Cárdenas, Consultora en gestión
urbana

Revisión técnica y jurídica:

María Mercedes Maldonado Copello, Consultora en
derecho urbano

Diseño, diagramación y edición:

Good Creative

El documento virtual podrá ser encontrado en:

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

Copyright © 2025 The World Bank

1818 H Street NW, Washington DC 20433

Telephone: 202-473-1000; internet: [www. Worldbank.org](http://www.Worldbank.org)

Los hallazgos, interpretaciones y conclusiones expresados en esta publicación no deben atribuirse de ninguna manera al Banco Mundial. El material de esta obra está protegido por derechos de autor. La copia o transmisión, total o parcial, de esta obra puede constituir una infracción de la legislación aplicable. El Banco Mundial, SECO y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio fomentan la difusión de esta publicación y autorizan al usuario a copiar partes de la misma para su uso personal y no comercial, sin derecho alguno a revenderla, redistribuirla ni crear obras derivadas. Cualquier otra copia o uso de esta obra requiere el permiso expreso por escrito del Banco Mundial.

AGRADECIMIENTOS

El Banco Mundial quiere agradecer al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, especialmente a la Directora de Espacio Urbano y Territorial, Claudia Andrea Ramírez Montilla, al Subdirector de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales, Jorge Andrés Pinzón Rueda y a las economistas María Esperanza Corredor, profesional Especializado de la Dirección de Espacio Urbano y Territorial y Magda Johanna Ramírez, contratista Subdirección de Asistencia Técnica y Operaciones Urbanas Integrales por sus aportes a los documentos elaborados. También agradecemos a Rodrigo Carrascal, William Castrillón, quienes contribuyeron a la realización de este estudio con información y sobre los casos analizados.

DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

CONTENIDO

Lista de tablas.....	4
Lista de siglas y acrónimos.....	4
1. Marco jurídico	6
2. Las etapas y efectos de la declaratoria de desarrollo prioritario	9
2.1. Declaratoria de la obligación de urbanizar o construir, e identificación de los inmuebles.....	9
2.2. Verificación del cumplimiento de la obligación.....	11
2.3. Efectos jurídicos y procedimiento para la venta forzosa en pública subasta	12
3. El caso del distrito capital.....	15
3.1. Declaratorias 2008 – 2015	15
3.1.1. La adopción de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria	15
3.1.2. Etapa de implementación	17
3.1.3. Balance y lecciones aprendidas.....	18
3.2. Declaratorias 2016 a 2024.....	21
3.2.1. Declaratoria en los planes de desarrollo e inclusión en el plan de ordenamiento territorial	21
3.2.2. Etapa de implementación	24
4. El caso de medellín.....	28
4.1. Implementación	29
4.2. Condiciones actuales de los predios.....	29
5. Lecciones y reflexiones generales para otras ciudades.....	32
Referencias bibliográficas	36

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Inventario de inmuebles objeto de declaratorias (Bogotá, 2008-2014).....	5
Tabla 2. Balance general declaratorias (Bogotá, 2008-2014).....	6
Tabla 3. Balance por productos inmobiliarios, hectáreas y predios que cumplieron con la función social de la propiedad (Bogotá, 2008-2014).....	7
Tabla 4. Hitos para la selección de predios declarados (Bogotá, 2022).....	8
Tabla 5. Avance de la prefactibilidad (Bogotá).....	10
Tabla 6. Avance de la prefactibilidad y factibilidad de predios (Bogotá).....	12
Tabla 7. Predios de la subzona centro tradicional (Medellín).....	16

LISTA DE SIGLAS Y ACRÓNIMOS

CPACA: Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

DADEP: Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público (Bogotá)

ERU: Empresa de Renovación Urbana (anteriormente RENOBO, Bogotá)

POT: Plan de Ordenamiento Territorial

RENOBO: Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá

SDHT: Secretaría Distrital del Hábitat (Bogotá)

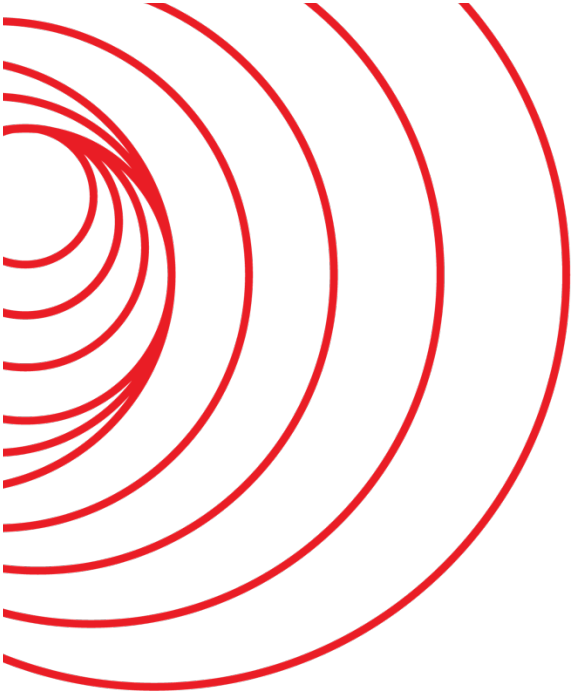
SDP: Secretaría Distrital de Planeación (Bogotá)

SIG: Sistemas de Información Geográfica

UAECD: Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (Bogotá)

VIP: Vivienda de Interés Prioritario

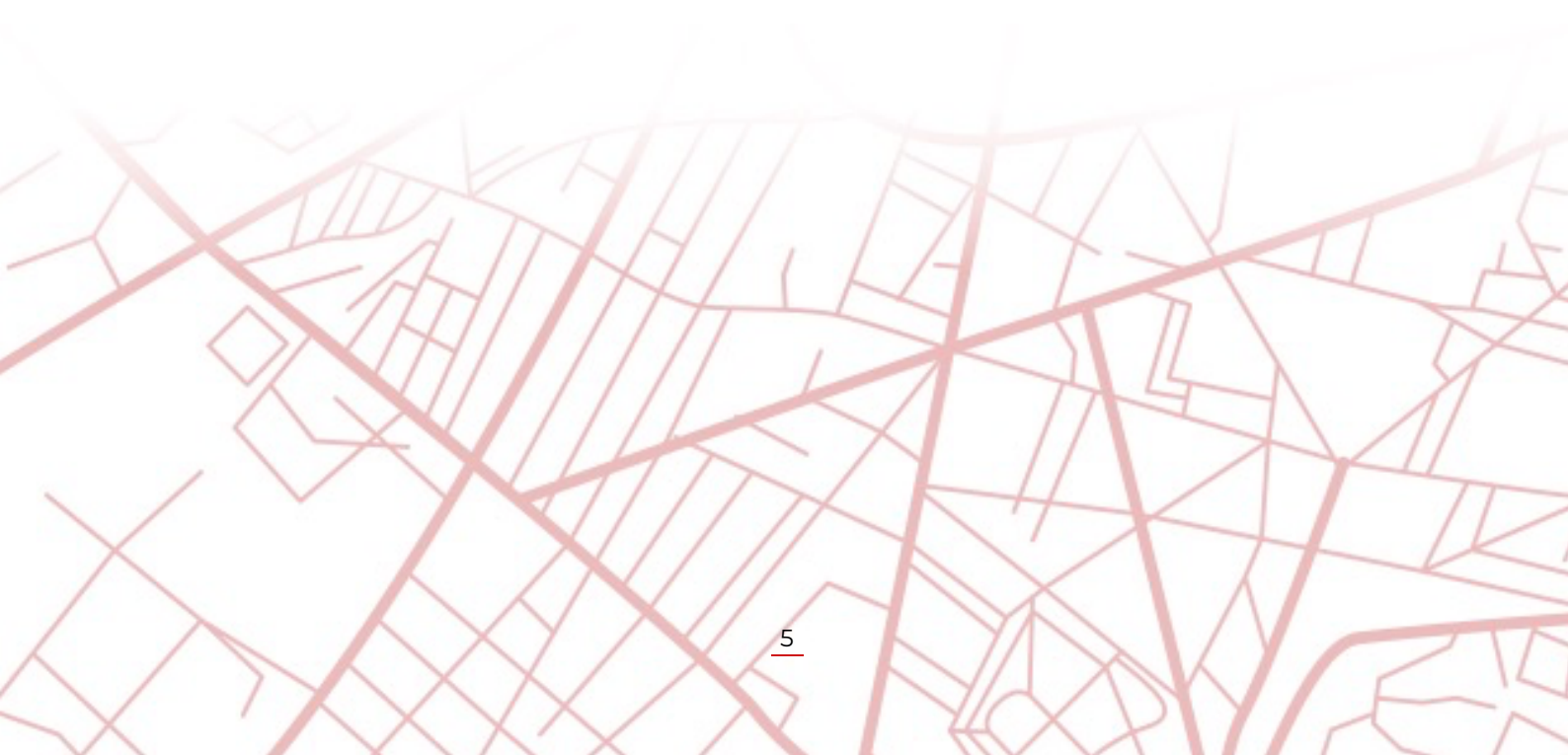
VIS: Vivienda de Interés Social

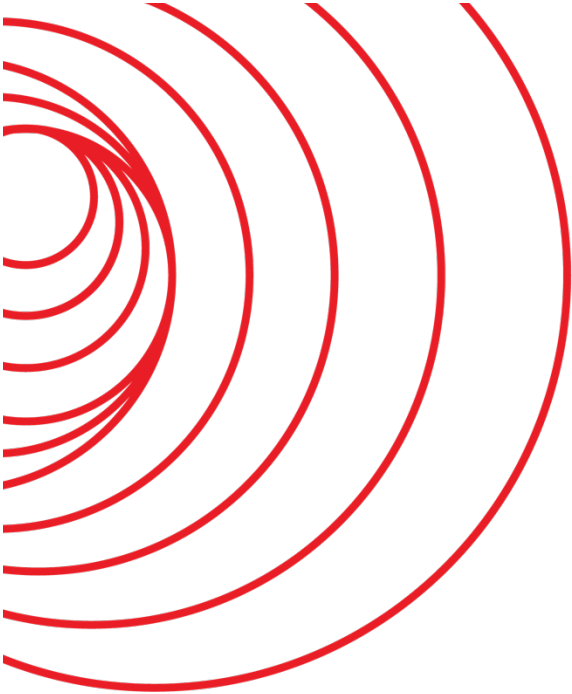


INTRODUCCIÓN

Este documento analiza la implementación en Colombia del instrumento conocido como declaratoria de desarrollo y construcción prioritarias, sujeto a venta forzosa en pública subasta, tomando como referencia los casos de Bogotá y Medellín. Se examina el marco jurídico, así como los procesos y resultados de su aplicación en estas dos ciudades. A partir de una revisión en detalle de esas experiencias, se formulan algunas lecciones y reflexiones generales en otras ciudades.

El objetivo principal del estudio es proponer orientaciones para que otras ciudades del país pongan en marcha este instrumento, que puede servir de soporte a las políticas de vivienda de interés social y, también, como mecanismo para desestimular la retención de terrenos, urbanizados o urbanizables, por parte de los propietarios y contribuir así al cumplimiento de las decisiones del Plan de Ordenamiento Territorial y de los instrumentos que lo desarrollan. Se espera que las lecciones aprendidas de las experiencias de Bogotá y Medellín permitan a otras ciudades evitar errores en la aplicación y adaptar las mejores prácticas a su contexto específico, con el fin de obtener resultados positivos de la aplicación de la declaratoria de desarrollo prioritario.





1. MARCO JURÍDICO

La Constitución Política, en el artículo 58, establece que se garantizan la propiedad privada y demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no podrán ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Además, dispone que “Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social” y que “La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica”.

De la jurisprudencia de la Corte Constitucional sobre la función social de la propiedad se pueden extraer algunas conclusiones relacionadas con el instrumento que aquí se analiza. La referencia del artículo 58 de la Constitución Política a la garantía del derecho de propiedad de acuerdo con el Código Civil al tiempo que se define como una función social que implica obligaciones es explicada por el hecho de que existe un módulo privado y un módulo público de la propiedad, sustancialmente integrados, pero diferenciables.¹

El módulo privado “se orienta a la satisfacción de un interés individual e incluye, además de la titularidad del derecho, las facultades y poderes relacionadas con un inmueble”. Esa relación está protegida en la Constitución y está ligada a la libertad económica e implica posibilidades concretas de acción. El módulo público tiene que ver con los intereses de la colectividad y con las normas de interés público que, en función de esos intereses, definen el alcance del derecho. Implica, entre otras, la obligación de realizar ciertas conductas, el sometimiento a condiciones o la imposición de responsabilidades u obligaciones.

¹ Planteamientos tomados de la sentencia de constitucionalidad 006 de 1993 de la Corte Constitucional colombiana, sentencia fundante de la línea jurisprudencial, consolidada, sobre derecho de propiedad

Uno de los significados más extendidos de la función social de la propiedad, tanto en los procesos urbanos, como en los rurales, es el de dar un uso al inmueble, del que se es dueño, que atienda a las necesidades colectivas, en contraste con su subutilización o su retención a la espera de mejores precios.

Además, la función social y ecológica de la propiedad se considera un elemento estructural, que configura el derecho de propiedad privada² y esa configuración, entre otras, se determina en las decisiones de ordenamiento territorial municipal, a través de la función pública del urbanismo o del ordenamiento territorial.

En línea con lo que se acaba de indicar, artículo 8 de la Ley 388 de 1997 estipula que “la función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras: (...) 8) Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria”.

La misma Ley contempla la declaratoria de desarrollo, construcción o uso prioritario, sujeta a venta forzosa en pública subasta, como un instrumento de gestión del suelo en los siguientes términos:

ARTÍCULO 52.- Desarrollo y construcción prioritaria. A partir de la fecha de vigencia de esta Ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

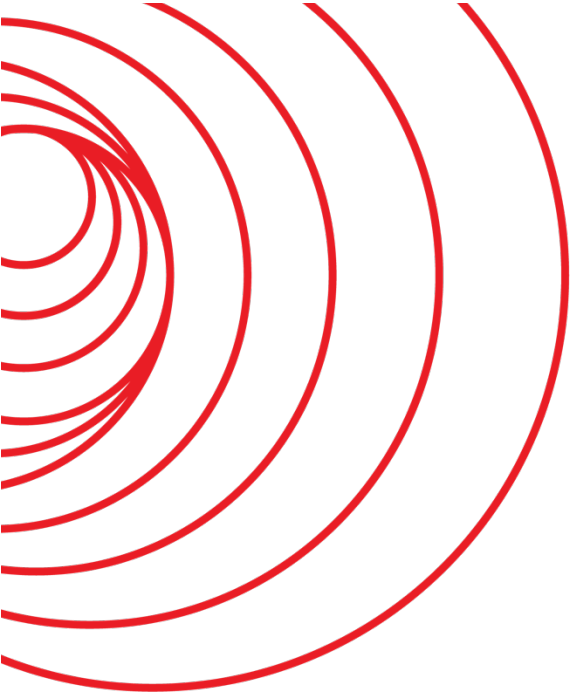
"Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente ley."

² Sentencia Corte Constitucional C-006/1993 M. P. Eduardo Cifuentes Muñoz

PARÁGRAFO.- La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del plan de ordenamiento.

El artículo 64 Ley 1537 de 2012 añadió el numeral 4 al artículo 52, que determina:

4. 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 que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde municipal o distrital.



2. LAS ETAPAS Y EFECTOS DE LA DECLARATORIA DE DESARROLLO PRIORITARIO

De conformidad con los artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997 este instrumento se implementa de la siguiente manera:

- 1) Declaratoria e identificación de los inmuebles
- 2) Verificación del incumplimiento de las obligaciones de urbanizar, construir o usar
- 3) Venta en pública subasta

2.1. Declaratoria de la obligación de urbanizar o construir, e identificación de los inmuebles

En ciudades como Bogotá, desde 2008, en los planes de desarrollo económico y social se incluye un componente denominado “Programa de ejecución”, con base en el artículo 18 de la Ley 388 de 1997, y en algunos de ellos se la incluido la declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios, de acuerdo con el mismo artículo.

El Decreto 1232 de 2020, como ha había hecho el Decreto 879 de 1998, incorporado en el Decreto 1077 de 2015, indica que Los Planes de Ordenamiento Territorial -POT- tendrán un Programa de Ejecución, con las mismas características del señalado en el artículo 18 de la Ley 388 de 1997.

Esta norma reglamentaria no se opone a que las autoridades municipales y distritales incluyan dentro de los Planes de Desarrollo Económico y Social un programa de ejecución, sobre todo, si se tiene en cuenta que, en razón del voto programático, establecido en el artículo 259 como un derecho de quienes eligen gobernadores y

alcaldes, que imponen por mandato al elegido el programa que presentaron al inscribirse como candidatos. Por tanto, independiente de las orientaciones generales del Programa de Ejecución del POT, la definición del Programa de Inversiones se adopta en el Plan Distrital de Desarrollo, de acuerdo con el programa votado.

De otra parte, aunque el parágrafo del artículo 52 de la Ley 388 contempla la posibilidad de que la declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios se incluya directamente en el POT, instrumentos de este tipo ameritan ser evaluados y que se recoja la información de soporte cada cuatro años, de acuerdo con las prioridades y las decisiones en relación con la política de vivienda de cada administración municipal o distrital, y no es conveniente restringirla a los POT, que tienen legalmente una vigencia equivalente al periodo de tres administraciones (12 años) y en la práctica más.

Por tanto, es importante que las administraciones municipales y distritales tengan en cuenta la importancia de este instrumento como soporte a sus políticas y programas de vivienda de interés social, en armonía con las del gobierno nacional y los distintos aspectos que hay que tener de en cuenta, de acuerdo con varias disposiciones de la Ley 388 de 1997, así:

1. El artículo 92 de la Ley establece que “Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente”.

De esta determinación, obligatoria, se deriva la implementación de los instrumentos de gestión del suelo y financiación tanto en el POT, de manera general, como en cada plan de desarrollo.

2. El programa de ejecución define con carácter obligatorio:
 - “Las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el periodo de la correspondiente administración municipal o distrital”. Es decir, que, con base en lo contemplado en el POT, incluso en su programa de ejecución, se define cuáles se adelantarán en los 4 años de vigencia del respectivo Plan de Desarrollo, de conformidad con el programa de gobierno que se convertirá en Plan de Desarrollo.
 - Las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos.
 - El programa de ejecución se integra al Plan de inversiones, y será puesto a consideración del concejo por el alcalde, dentro del trámite del Plan de Desarrollo.

- Se incluirán, además, los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el periodo correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio y distrito y las zonas de mejoramiento integral. **Se señalarán los instrumentos para su ejecución pública o privada y, se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios.**
3. El párrafo del artículo 52 de la Ley 388 de 1997 establece que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución y el programa de ejecución en dicha Ley es el reglado en el artículo que se acaba de explicar. Este programa se elabora en concordancia con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, y de acuerdo con los objetivos establecidos en el respectivo plan de desarrollo.
 4. La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria es una norma complementaria, de conformidad con los tipos de normas establecidos en el artículo 15 de la Ley. Según se indica en este artículo, “se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la presente Ley”. Esta disposición refuerza el análisis de que el Programa de Ejecución es un componente del Plan de Desarrollo Económico y Social.

No existe una norma expresa, pero la aplicación en ciudades como Bogotá, como se muestra más adelante, se ha realizado mediante una disposición general en el POT o en el Plan de Desarrollo, según se acaba de indicar, donde se establecen los criterios y condiciones y las entidades responsables. A partir de allí, se expide una resolución por la Secretaría encargada de los temas de vivienda y desarrollo urbano donde se incluyen todos los inmuebles cobijados con la declaración, con su correspondiente identificación.

En esta resolución se indican o se puede indicar con mayor detalle las condiciones del instrumento, los plazos para urbanizar, construir y dar uso a los inmuebles y las consecuencias del incumplimiento de la función social de la propiedad y es notificada a cada uno de los propietarios de inmuebles.

2.2. Verificación del cumplimiento de la obligación

El proceso de enajenación forzosa se iniciará cuando las obras de urbanización o de construcción no se inicien dentro de los siguientes plazos contemplados en el ya transcrito artículo 52, y en el artículo 53.

- 1) Para terrenos localizados en suelo de expansión urbana, tres años.

- 2) Para los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, dos años.
- 3) Para los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, dos años.
- 4) Para las construcciones abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, 18 meses.³
- 5) Si los terrenos hacen parte de unidades de actuación urbanística, los plazos previamente señalados se incrementarán en un 50% y la subasta pública se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado⁴.

El artículo 54 señala los términos que se acaban de indicar empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el plan de ordenamiento territorial o el programa de ejecución que es el acuerdo que aprueba el Plan de Desarrollo, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios. Sin embargo, cuando se delega la identificación precisa a algún funcionario municipal o distrital, los plazos empiezan a contar desde su notificación.

Además, el artículo 54 de la Ley 388 de 1997 permite prorrogar hasta en un 50% los plazos que se acaban de señalar, siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal o distrital, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

En caso de existir “(...) dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente Ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.”

Por tanto, corresponde a la administración distrital o municipal establecer los mecanismos y actuaciones dirigidas a verificar el avance y culminación de las obras de urbanización o de construcción y para determinar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la función social de la propiedad.

2.3. Efectos jurídicos y procedimiento para la venta forzosa en pública subasta

Una vez verificado que no existe el avance antes señalado en las obras de urbanización o de construcción, el alcalde municipal o distrital, o el funcionario que delegue para tal efecto, ordenará mediante resolución motivada la enajenación forzosa de los inmuebles.

Es muy importante tener en cuenta que en esa resolución se especificará el uso que debía darse al inmueble, de acuerdo con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas

³ El numeral 4 fue incorporados por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012, como se indicó previamente

⁴ Como lo establece el artículo 53 de la Ley 388 de 1997

urbanísticas que lo desarrollen. Es conveniente que dicho uso se anuncie en el acto administrativo que identifique los inmuebles sometidos al desarrollo, construcción o uso prioritario y en la disposición aprobada por el Concejo Municipal que autorice la implementación de este instrumento.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo. Luego de que sea notificada esta resolución, y una vez en firme, se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos correspondientes. Este registro tiene un efecto jurídico importante sobre el derecho de propiedad, porque el inmueble quedará por fuera del comercio, es decir, no podrá ser transferido a terceros y no se podrá otorgar ningún tipo de licencias urbanísticas.

Dentro de los 3 meses siguientes a dicha inscripción, la administración distrital o municipal expedirá la convocatoria al procedimiento de pública subasta, donde se indicará, por lo menos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la presente Ley para el propietario inicial, es decir, entre 18 meses y 3 años, según la modalidad de la declaratoria.
2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la primera subasta⁵ no se presentan posturas admisibles se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral. Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio o distrito iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% del avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997.

Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio o distrito respectivo y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario. Este último aspecto será relevante para el análisis de los casos que se presentan a continuación.

Si la persona que adquiere un inmueble en la subasta no inicia y avanza en la ejecución de las obras de urbanización y construcción, en los plazos que han sido señalados, la administración distrital o municipal iniciará el procedimiento de expropiación por vía administrativa. El monto de la indemnización no podrá ser superior al precio pagado por el adquirente en la subasta, actualizado de acuerdo con el índice de precios al consumidor y se podrá pagar a plazos, con una cuota inicial del 40% y 8 contados anuales y sucesivos, con un interés equivalente al 80% del incremento del mencionado índice de precios al consumidor.

⁵ Hay un error de redacción en el artículo 56 porque se refiere a segunda subasta, aunque se trata de la primera

En síntesis, este es un instrumento relacionado con la gestión del suelo para los programas de construcción de vivienda de interés social, como establece un análisis integral de los artículos 8, 92, 18 y 15 de la Ley 388 de 1997 en desarrollo del artículo 58 de la Constitución Política. Las administraciones municipales deben determinar el déficit y las necesidades de vivienda, definir en los planes de ordenamiento los objetivos, estrategias y los instrumentos para la ejecución de programas para atenderlos.

Los dos instrumentos más importantes son la determinación de los porcentajes de nuevo suelo para destinar al desarrollo de programas de vivienda de interés social, con los topes de precio establecidos en cada Plan Nacional de Desarrollo y la declaratoria de desarrollo, construcción y uso prioritarios. Por tanto, es necesario que esos dos instrumentos se articulen y complementen.

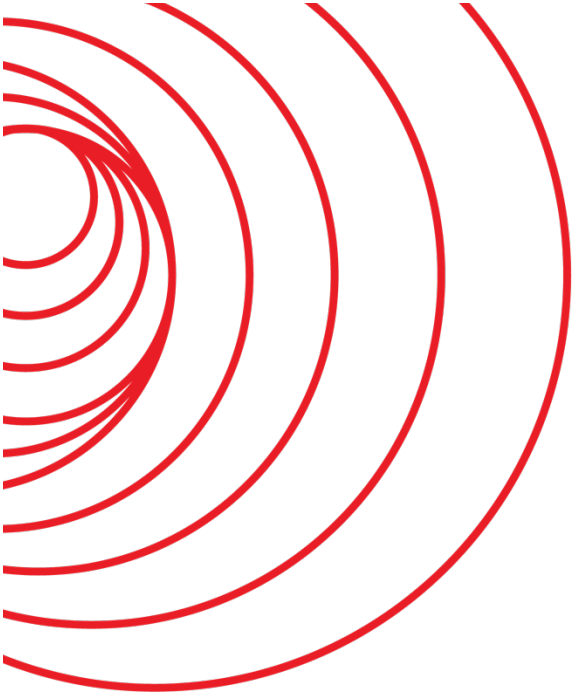
Se considera un instrumento de recuperación de plusvalías en el sentido no de obtener recursos o suelo para uso colectivos, sino de reducir los precios del suelo que afectan las condiciones de acceso al suelo y la vivienda de los hogares de menores ingresos. Por tanto, también es importante articularlo con la posibilidad legal de establecer una tarifa del impuesto predial de hasta un 33x1000, para los terrenos urbanizables no urbanizados y los urbanizados no edificados, según establece el artículo 4 de la Ley 44 de 1990 que, por lo demás, remite a la Ley 9ª de 1989.

El esfuerzo administrativo para identificar los terrenos conocidos coloquialmente como “de engorde”, redoblará los resultados si se aplican simultáneamente los dos tipos de mecanismos, el tributario y el vinculado a la reglamentación urbanística.

La retención especulativa de los terrenos tiene que ver con la estrategia de los propietarios de terrenos de esperar que se pueda concretar un proyecto para usos rentables que le permitirá obtener precios altos, a pesar de que, de conformidad con la composición socioeconómica de la población, estos usos son minoritarios. Si se establece un límite temporal para que el propietario urbanice o construya su terreno, como se hace a través de la declaratoria de desarrollo y construcción prioritario, el propietario tendrá que destinar al terreno a usos menos rentables si quiere evitar la venta forzosa en pública subasta.

Por esta razón, es conveniente que en el plan de ordenamiento territorial se anuncien los usos que tendrán los terrenos para la eficacia de la declaratoria de desarrollo y construcción, teniendo en cuenta lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, en el sentido de que al definir el precio de la subasta no se tendrán en cuenta las plusvalías generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria.

La realización de los avalúos se convierte en un factor clave y, de nuevo, articula el instrumento tributario con el urbanístico, en tanto en la segunda subasta el precio base será el 70% del valor catastral.



3. EL CASO DEL DISTRITO CAPITAL

La administración distrital de Bogotá inició la aplicación de este instrumento en el Plan de Desarrollo Económico y Social del periodo 2008-2011 y lo ha mantenido hasta el Plan de Desarrollo del periodo 2024-2028. Además, fue incorporado en la revisión general del plan de ordenamiento territorial aprobado en 2021, mediante el Decreto 555.

3.1. Declaratorias 2008 – 2015

Se presentan dos momentos: la adopción de las disposiciones de los Acuerdos del Concejo (que aprueban el Plan de Desarrollo o el POT) y la de los actos administrativos que identifican de manera específica los inmuebles y la implementación.

3.1.1. La adopción de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria

En el artículo 40 del plan de desarrollo económico, social y ambiental del periodo 2008-2011, “Bogotá Positiva”, aprobado mediante Acuerdo Distrital 308 de 2008, se estableció por primera vez la declaratoria de desarrollo prioritario, así:

“En cumplimiento de la función social de la propiedad de que trata el artículo 58 de la Constitución Política y teniendo en cuenta la necesidad de generar suelo urbanizado disponible para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario dentro del territorio distrital, se declara el desarrollo prioritario de los terrenos destinados a este tipo de vivienda, localizados al interior del perímetro urbano del distrito capital que les aplique el tratamiento de desarrollo sin el trámite de plan parcial, los localizados en los planes parciales adoptados con anterioridad a la fecha de adopción del presente plan y en las zonas con tratamiento de renovación urbana”.

Parágrafo 1. La Secretaría Distrital del Hábitat hará la publicación en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de la identificación de los terrenos a los que se refiere el presente artículo, con los números de matrícula inmobiliaria o cédula catastral dentro de los 30 días calendario siguientes a la entrada en vigencia del plan.

Parágrafo 2. La Secretaría Distrital del Hábitat, será la encargada del seguimiento al cumplimiento de la declaratoria, y dado el caso, será la encargada del proceso de enajenación forzosa ordenado por el Alcalde, en los términos del Capítulo VI de la Ley 388 de 1997.

En el Plan de Desarrollo Económico, Social y Ambiental del periodo 2012-2016 (Acuerdo No. 489 de 2012) se expresó con mayor fuerza la articulación del mecanismo aquí analizado con las políticas de vivienda y con la inclusión de las disposiciones previstas en el artículo 18 de la Ley 388 de 1997, para el Programa de Ejecución.

El artículo 64 del Acuerdo 489 estimó el suelo requerido para vivienda de interés prioritario para una meta difícil de alcanzar, de 70 mil viviendas de interés prioritario VIP. El artículo 65 señaló los mecanismos normativos y de gestión que servirían de base para la producción de vivienda de interés prioritario, como son:

1. Calificación y localización de terrenos para la construcción de viviendas de interés social y establecimiento de porcentajes obligatorios de vivienda de interés prioritario.
2. Declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios.
3. Utilización de bienes fiscales distritales.
4. Financiación de redes de acueducto y alcantarillado y espacio público.
5. Actuación asociada con participación y protección de los propietarios originales.
6. Derecho de preferencia.

El artículo 66 determinó que sería obligatorio destinar a la construcción efectiva de VIP porcentajes de suelo en suelos de expansión urbana y en suelos urbanos con tratamiento de desarrollo y de renovación urbana, un 20% el primer año y a partir del segundo año el 30% del suelo útil.

El artículo 67 estableció la declaratoria de desarrollo y construcción prioritario, “(...) con la finalidad de promover la generación de suelo y la construcción de vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital”. Mientras el plan de desarrollo aprobado en 2008 sólo declaró el desarrollo o urbanización prioritaria, el de 2012 añadió la declaratoria de construcción prioritaria en los terrenos donde se prevea el uso residencial como principal, compatible o complementario.

En cuanto a la gestión, el Plan de Desarrollo dispuso que la Secretaría Distrital de Hábitat, en coordinación con la Secretaría Distrital de Planeación, identificarían los terrenos objeto de la declaratoria y los listarían en resoluciones que serían publicadas en la Gaceta de Urbanismo y Construcción y notificadas a cada uno de los propietarios de los inmuebles. Una vez en firme la resolución respecto de cada predio en particular, empezaba a correr el plazo de que trata el artículo 52 de la ley 388 de 1997. Además, se encargó a la Secretaría Distrital de Hábitat la implementación de este instrumento en sus distintas fases y del proceso de enajenación forzosa o de la expropiación administrativa de que trata el artículo 56 de la Ley 388 de 1997.

3.1.2. Etapa de implementación

Mediante la Resolución No. 147 de 2008, expedida por la Secretaría Distrital del Hábitat, fueron declarados como de desarrollo prioritario 1.198 terrenos, con un área total que sumaba inicialmente 942 hectáreas, de los cuales 61, que equivalían a 32 hectáreas, eran de propiedad pública. Esta primera declaratoria incluyó terrenos con tratamiento de desarrollo localizados en suelo urbano.

Este primer listado se construyó a partir de la base catastral cuya última actualización en ese momento era de 2004, así como de información suministrada por la Secretaría Distrital de Planeación, donde se identificaron lotes sin urbanizar con uso residencial.

TABLA 1. TERRENOS DECLARADOS DE DESARROLLO PRIORITARIO POR LA SECRETARÍA DE HÁBITAT EN 2008

Estrato	Número de terrenos	Área total (M2)	Área promedio de terreno (m2)	Área construida Total (m2)	Promedio Avalúo USD/Mt2
0 Sin estrato	860	7.302.323	8.491	150.215	\$ 57
1	57	136.839	2.401	7.249	\$ 48
2	58	412.967	7.120	11.575	\$ 87
3	12	63.373	5.281	4.141	\$ 173
5	5	254	51	511	\$ 1.101

*Valores catastrales 2008 y tasa de cambio de ese año. Fuente: Maldonado, Hurtado, 2014, con base en información proporcionada por la Secretaría de Hábitat de Bogotá.

TABLA 2. DISTRIBUCIÓN TERRENOS SEGÚN ÁREAS

Área terreno	Número de terrenos	Área total
0-200 Mts2	25	2.226 Mt2
200 Mts - 1 ha	606	198 ha
1 - 10 ha	120	341 ha
10 - 26 ha	8	121 ha
	759	661

Fuente: Maldonado, Hurtado, 2014, con base en información proporcionada por la Secretaría de Hábitat de Bogotá.

Los lotes de menor tamaño se localizaban en zonas con tratamiento de mejoramiento integral, y sus áreas eran coincidentes con aquellas tradicionalmente usadas en ventas por parte de loteadores piratas.

En cumplimiento del Acuerdo 489 de 2012, se expide la Resolución 1099 del 2012 de la Secretaría Distrital de Hábitat, “por medio de la cual se identifican unos inmuebles de Construcción Prioritaria en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones”. En esta ocasión se identificaron 1.185 terrenos, con un área total de 111 hectáreas. 971 de los terrenos tenían un área menor a una hectárea (sumaban 44 hectáreas en total), las 56 hectáreas restantes correspondían a terrenos entre 1 y 10 hectáreas. Si bien en este listado se incluyeron 77 predios públicos o privados urbanizables no urbanizados, la

predominancia de terrenos de menor tamaño se explica por el hecho de que se dio prioridad a terrenos urbanizados no construidos para la aplicación de la construcción prioritaria.

TABLA 3. DISTRIBUCIÓN TERRENOS RESOLUCIÓN 1099 DE 2012, SEGÚN ÁREAS

Rango área terreno	Número de Lotes	Área total (hectáreas)
200 m2-1 Ha	971	45
1-10 Ha	208	57
10-23 Ha	6	10
Total	1.185	111

Fuente: Maldonado, Hurtado, 2014, con base en información proporcionada por la Secretaría de Hábitat de Bogotá.

En esta declaratoria se identificaron terrenos con área superior a 200 m2, dado que esa era el área mínima para aprobación de un proyecto de desarrollo, contemplada en POT.

Posteriormente, durante el periodo de la misma administración, se realizaron las siguientes declaratorias adicionales:

TABLA 4. OTROS TERRENOS IDENTIFICADOS EN DESARROLLO DE LA DECLARATORIA DE DESARROLLO PRIORITARIO

Resolución número	Fecha	Tipo	Pedios declarados
12	1/01/2013	Desarrollo prioritario	77
549	17/05/2013	Construcción prioritaria	2
1045	10/10/2013	Desarrollo prioritario	87
49	4/02/2014	Declaratorias habilitación y uso de edificaciones	31
Total			2.579

Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat – Documento Técnico de Soporte Resolución 965 de 2022

Mediante la resolución 12 de 2013 se identificaron 77 terrenos localizados en suelo urbano, con tratamiento de desarrollo, por fuera de los ámbitos de los planes de ordenamiento zonal del norte y de Usme. En 2014, con base en la revisión excepcional del plan de ordenamiento territorial aprobada en 2013, se identificaron unas edificaciones en condición de abandono, en cumplimiento del artículo 64 de la Ley 1537 de 2012. Con base en esta revisión del POT, que fue suspendida por decisión judicial, también fueron declarados como de desarrollo prioritario 87 predios urbanos, urbanizables no urbanizados y 31 inmuebles para su habilitación y uso prioritario.

3.1.3. Balance y lecciones aprendidas

Esta primera etapa se puede caracterizar como de aprendizaje. Como ocurrió con otros de los instrumentos contenidos en la Ley 388 de 1997, los equipos de la administración distrital se adaptaron a los requerimientos de gestión de los instrumentos, sin que

necesariamente se hubiera contemplado una etapa de análisis y conocimiento previo y de establecimiento de criterios y protocolos para responder a las distintas actuaciones. Esto ocurrió, en particular con la declaratoria adoptada en 2008. La Ley 388 de 1997 no contiene de manera explícita la etapa de la notificación y la respuesta a recursos individuales o de solicitud de exclusión de los terrenos.

Estos procedimientos involucran a distintas dependencias de una misma entidad, desde la elaboración de los actos administrativos, hasta las formalidades de las notificaciones, las respuestas a derechos de petición de información, a los recursos o solicitudes, las decisiones de comités como el de conciliación, en el caso de interposición de demandas. Estos protocolos -determinación de procedimientos- son muy importantes, para unificar las respuestas e interpretaciones de la entidad y transferir los criterios y parámetros a funcionarios y contratistas.

La declaratoria aprobada en 2008 apareció, en principio, con un importante alcance dado el número de predios y de hectáreas objeto de la misma, pero prontamente, luego de múltiples dificultades en las notificaciones, se evidenciaron falencias en la identificación de los terrenos relacionadas con el manejo de la información cartográfica y con la ausencia de comprobaciones esenciales previas a la inclusión en la resolución de identificación.

De acuerdo con Maldonado y Hurtado (2013), se evidenció la necesidad de un análisis detallado de las condiciones físicas y jurídicas de los predios, antes de su inclusión en la respectiva resolución. En particular, en la identificación de predios en 2008, dado el corto plazo otorgado por el Concejo Distrital a la Secretaría de Hábitat para hacerlo, se presentaron problemas que podrían haber sido evitados con una aplicación adecuada de la cartografía del POT, por ejemplo, la inclusión de predios localizados en zonas de riesgo. Además, se reconoció la importancia de contar con un catastro actualizado y de calidad y la necesidad de complementarlo con trabajo de campo y análisis jurídico para asegurar la efectividad y legitimidad de este instrumento y reducir los requerimientos y tiempos para su gestión.

Por otra parte, se señaló la necesidad de realizar un análisis del valor de los terrenos para determinar en cuáles de ellos es posible desarrollar vivienda de interés social.

De los inmuebles declarados entre 2008 y 2014, la Secretaría Distrital del Hábitat publicó en 2022 la información contenida en la Tabla 5⁶. Es de resaltar que, de 2.579 inmuebles declarados, solo el 23,26% resultaron ser técnica y jurídicamente viables. De la evaluación de la declaratoria de 2008, de la cual solo el 10,8% fue viable, se tiene que las razones consistieron en que i) sus clasificaciones no eran compatibles con la declaratoria (tratamiento urbanístico, usos del suelo); ii) eran suelos destinados a espacios públicos, equipamientos o vías; iii) tenían restricciones por concepto de riesgos; iv) hacían parte de planes parciales predelimitados; v) eran predios que ya habían iniciado proceso de desarrollo y la información no estaba actualizada; vi) tenían problemas judiciales que impedían al propietario adelantar actuaciones; vii) su valor excedía lo que se consideraba como tope para desarrollar un proyecto de vivienda de interés social; viii) su área era

⁶ La Secretaría Distrital del Hábitat cuenta con un procedimiento de seguimiento al cumplimiento de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

menor a 200 m2 lo cual indicaba una posible localización en loteos piratas; ix) o su área excedía las 10 hectáreas, condición para ser objeto de un plan parcial.

TABLA 5. BALANCE GENERAL DECLARATORIAS

DECLARATORIA	Acto administrativo						TOTAL GENERAL
	147 - 2008	1099 - 2012	012 - 2013	549 - 2013	1045 - 2013	049 - 2014	
Total, predios declarados	1.197	1.185	77	2	87	31	2.579
Declaratorias suspendidas*					51	31	82
Predios no viables técnicamente	922	723	47	1	19	0	1.712
Predios no viables jurídicamente	132	88	17	0	16		253
Predios viables técnica-jurídica	129	374	13	1	52	31	600
Predios desarrollados	121	369	9	1	3	0	503
Predios subastados-expropiados-adjudicados	14						14

Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat – Documento Técnico de Soporte Resolución 965 de 2022. (*) Las suspensiones de las Resoluciones 1045 y 49 tienen origen en una medida cautelar, de origen judicial, de suspensión provisional de la modificación excepcional del POT aprobada mediante Decreto 364 de 2013

De este balance es también importante destacar que, de los predios viables, el 84% se desarrollaron, y sólo el 2% fueron subastados y/o expropiados. Se podría señalar entonces que, en el caso de los inmuebles viables, el instrumento cumplió su finalidad de impulsar a sus propietarios para desarrollarlos, sea mediante una asociación con constructores o una venta a los mismos. La premisa en que se basa este instrumento es que la exigencia de urbanizar y construir terrenos vacantes en un plazo corto, tendría que conducir a que se reduzcan las expectativas de los propietarios respecto a los usos y el tipo de vivienda que se construyan en sus terrenos y, por tanto, que se reduzcan sus precios para así permitir que se adelanten proyectos dirigidos a donde está la demanda mayoritaria, es decir, para vivienda a hogares de bajos ingresos.

En la Tabla 6 se muestran el número de hectáreas y los productos inmobiliarios construidos en las zonas donde se declaró desarrollo o construcción prioritaria entre 2008 y 2013.

TABLA 6. BALANCE POR PRODUCTOS INMOBILIARIOS, HECTÁREAS Y PREDIOS QUE CUMPLIERON CON LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD

Resolución	Producto inmobiliario						Balance de cumplimiento de la función social	
	Aptos	Casas	Locales	Oficina	Dotacional	Espacio público	Ha	Pedios
147 de 2008 DP	27.406	232	137	33	2	17	131,1	120
1099 de 2012 CP	5.510	126	364	187	8	0	25,9	369
012 de 2013 DP	961	0	2	0	0	3	3,5	8
1045 de 2013 DP	33	0	0	0	0	1	1,7	3
549 de 2013 CP	0	0	10	30	0	0	2,7	1

Fuente: Secretaría Distrital del Hábitat – Documento Técnico de Soporte (2022). DP: Desarrollo Prioritario. CP: Construcción Prioritaria

Es de resaltar la participación de Metrovivienda (empresa industrial y comercial del Distrito Capital, organizada como banco de tierras) y de Renobo (Empresa de desarrollo y renovación urbana de Bogotá, empresa industrial y comercial distrital, que fusionó a Metrovivienda con la empresa de renovación) en algunas de las subastas o en el trámite de expropiaciones por vía administrativa, para luego desarrollar los terrenos con participación privada en la construcción de las viviendas. Esto ha sido posible por la existencia en la estructura administrativa distrital, de estas empresas encargadas de la gestión del suelo, en articulación con los instrumentos de la política de vivienda, como son los subsidios distritales de vivienda o los de entidades del nivel nacional.

3.2. Declaratorias 2016 a 2024

Siguiendo las etapas que se acaban de señalar para revisar el desarrollo de este instrumento, las condiciones particulares de este periodo son:

3.2.1. Declaratoria en los planes de desarrollo e inclusión en el Plan de Ordenamiento Territorial

En el Plan de Desarrollo Económico y Social 2016-2020, “Bogotá Mejor para todos” se incluyó la declaratoria de desarrollo, construcción y uso prioritario, sujeta al proceso de enajenación forzosa en pública subasta. A los terrenos localizados en suelo de expansión, los terrenos urbanizables no urbanizados y a los terrenos o inmuebles sin construir se añadió: “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 que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el Alcalde Distrital.” Esta última declaratoria se realizó con base en el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012.

En este Plan de Desarrollo se estableció lo siguiente: “Una vez vencido el término de la declaratoria sin que se adelanten actos inequívocos respecto del cumplimiento de la función social que le corresponde al inmueble, este quedará afecto a la generación de suelo, así como a la construcción de vivienda y usos complementarios. Este evento dará lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta en los términos que para el efecto establezca la Secretaría de Hábitat con sujeción a la normatividad aplicable”.

Al igual que en los planes anteriores, en el acuerdo que aprobó el plan de desarrollo se señaló que “La Administración Distrital a través de la Secretaría Distrital de Hábitat, identificará los terrenos, inmuebles y edificaciones a los que se refiere el presente artículo, en coordinación con las entidades distritales conforme a sus competencias, y los enlistará en resoluciones (...).”

A pesar de esta decisión adoptada por el Concejo Distrital, no se encuentra evidencia de que hayan sido identificados inmuebles objeto de este instrumento, durante la vigencia del Plan de Desarrollo. Las acciones de la Administración Distrital durante este periodo consistieron fundamentalmente en el seguimiento de las declaratorias realizadas en vigencias anteriores, en la gestión de proyectos asociativos en predios ya declarados, y en la adopción de 992 resoluciones “(...) que ordenan la no enajenación forzosa en pública subasta, la revocatoria parcial de las declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria, interrupciones de términos y exclusiones (...)” (SDHT, 2019)

El artículo 74 del Plan Distrital de Desarrollo del período 2020-2024 adoptó el desarrollo prioritario de los predios o inmuebles urbanizables no urbanizados, o urbanizados no edificados, o abandonados, subutilizados o no utilizados en más de un 60% de su área, en los términos definidos en la Ley 388 de 1997.

Este Plan autorizó a la Secretaría Distrital de Hábitat a identificar los terrenos, inmuebles y edificaciones y expedir los actos administrativos de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria o de habilitación o uso de edificaciones, con el listado de predios a ser publicados en la Gaceta de Urbanismo y Construcción y notificados en los términos legales.

Es de tener en cuenta que la declaratoria de desarrollo, construcción o uso prioritarios es competencia del Concejo Municipal, donde se deben precisar las condiciones para la identificación.

En firme el acto administrativo de identificación, dice el siguiente inciso del artículo 74, respecto a cada predio empezarán a correr los plazos de que trata el artículo 52 de la Ley 388 de 1997 y, añade, que “(...) vencido el término de la declaratoria sin que se adelanten actos inequívocos respecto del cumplimiento de la función social que le corresponde al inmueble, este quedará afecto a la generación de suelo, así como a la construcción de vivienda y usos complementarios. Este evento dará lugar a la iniciación del proceso de

enajenación forzosa en pública subasta en los términos que para el efecto establezca la Secretaría Distrital de Hábitat con sujeción a la normatividad aplicable”.

Se resalta que en este Plan de Desarrollo tampoco quedó vinculado este instrumento a la política de vivienda de interés social o prioritaria.

Otra particularidad de este Plan fue que le otorgó a la Secretaría de Educación del Distrito las mismas facultades de identificar, enlistar y adelantar el proceso de venta forzosa en pública subasta, respecto de los predios en los que se busque desarrollar proyectos de construcción de infraestructura pública para la prestación del servicio público de educación.

En el Decreto 555 de 2021, por el cual se adopta la revisión general del POT de Bogotá, este instrumento quedó regulado así:

Artículo 539. Declaratoria de desarrollo, construcción y uso prioritarios, sujeta a venta forzosa en pública subasta. Podrán ser declarados de desarrollo o construcción o uso prioritario, objeto de venta forzosa en pública subasta por incumplimiento de la función social de la propiedad, los siguientes inmuebles:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.
4. Las edificaciones que sean de propiedad pública distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho (18) meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde distrital.

Parágrafo 1. Los inmuebles objeto de la declaratoria de desarrollo, construcción o uso prioritarios podrán ser objeto, de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación o del derecho de preferencia, mientras transcurren los plazos establecidos en la Ley 388 de 1997.

Parágrafo 2. En el Programa de Ejecución, que hace parte del Plan Distrital de Desarrollo Económico y Social, también se podrán declarar de desarrollo, construcción, habilitación o uso prioritario otros predios.

En este artículo no queda vinculada la declaratoria a la política de vivienda de interés social y prioritario, pero el artículo 541 es interesante en relación con la implementación de este instrumento y en su parte final sí hace la vinculación en el sentido de establecer una orientación para que las entidades del sector Hábitat actúen desde que quede en firme la resolución de identificación de los terrenos, para plantear alternativas a los propietarios de suelo para la urbanización, construcción y uso de los terrenos, con apoyo en los instrumentos financieros de la política de Vivienda o mediante la formulación de proyectos de iniciativa pública:

Artículo 541. Identificación de los inmuebles y seguimiento a su urbanización, edificación o uso. La Secretaría Distrital del Hábitat o la entidad que haga sus veces determinará los inmuebles que reúnan las condiciones para ser sometidos a la venta forzosa en pública subasta si no se urbanizan, construyen o habilitan en los plazos definidos en la Ley 388 de 1997 y realizará las publicaciones y notificaciones aplicables, así como el seguimiento al estado y comportamiento de los inmuebles. Una vez establecido el listado de los predios y realizadas las notificaciones, las entidades del sector hábitat plantearán a los propietarios de suelo alternativas de urbanización, construcción y uso de los terrenos, con apoyo en los instrumentos financieros de la política de vivienda o mediante la formulación de proyectos públicos o público-privados.

3.2.2. Etapa de implementación

Con ocasión de la declaratoria contenida en el Acuerdo 761 de 2020, Plan de Desarrollo del periodo 2020-2024, el equipo de la Secretaría Distrital de Hábitat realizó una evaluación de los problemas presentados en la aplicación previa del mecanismo que aquí se analiza, que redundó en la ampliación de los criterios de exclusión de predios del acto administrativo de identificación de los predios. Además, se tuvieron en cuenta algunas sentencias producidas por demandas contra algunas de las decisiones, para elaborar una metodología detallada para la identificación de los inmuebles objeto de la declaratoria de desarrollo, construcción o uso prioritario. Tomó año y medio definir el respectivo listado a través de la Resolución 965 de 2022, que incluyó 44 predios sujetos a desarrollo prioritario.

El Documento Técnico de Soporte (DTS) de esta Resolución define dos etapas denominadas Diagnóstico macro y micro de prefactibilidad, que no corresponde a un análisis de prefactibilidad de proyectos pero que, en la práctica, consiste en la aplicación de filtros para la exclusión de predios.

Los criterios de filtro macro son:

1. Tamaño del predio
2. Las condiciones derivadas de las normas urbanísticas que impiden que los terrenos sean objeto de procesos de urbanización y, posteriormente, construcción, así:
 - Malla vial arterial (zona de reserva vial)
 - Área de Protección o Conservación Aferente
 - Elementos de la Estructura Ecológica Principal - EEP.

- Servidumbres de Servicios Públicos.
 - Zona de Influencia directa e indirecta Aeroportuaria
 - Área de Actividad Minera.
 - Áreas Afectadas por Minería.
 - Estructura Integradora de Patrimonios - EIP
 - Predios en planes parciales.
 - Predios en amenaza por remoción en masa, categoría media-baja.
 - Predios en amenaza por remoción en masa, categoría alta.
 - Predios en amenaza por inundación.
 - Predios en áreas con condición de riesgo.
 - Predios en suelo de protección.
 - Predios en suelo de riesgo tecnológico.
 - Patrimonio Inmobiliario Distrital - SIGDEP
 - Predios identificados en otras declaratorias.
3. Análisis gráfico, con el fin de “no dificultar el modelamiento urbanístico a futuro”.
 4. Prefactibilidad financiera, que incluye condiciones jurídicas y técnicas.

Los criterios de filtro “micro” son:

- Norma urbanística en relación con tratamientos y usos o destinos económicos
- Predios sujetos a planes parciales y a actuaciones estratégicas (instrumento de planeación intermedia)
- Información contenida en las matrículas inmobiliarias sobre licencias otorgadas
- Análisis en campo – visita al predio y registro fotográfico
- Análisis económico y financiero

De un listado inicial de 4.018 predios, en la resolución se incluyeron 44 predios, con un área total de 30 hectáreas. La Resolución se expidió el 30 de diciembre de 2022, año y medio después de la vigencia del acuerdo que aprobó el plan de desarrollo, de manera que se desplazó el plazo legal para iniciar el procedimiento de subasta pública por fuera de la vigencia del respectivo plan de desarrollo. Llama la atención de que, a pesar de lo dispuesto en el Acuerdo que aprobó el Plan de Desarrollo del periodo 2020-2024, no se realizó la identificación de los predios dirigida a implementar la declaratoria de construcción ni la de uso prioritario, cumpliendo así de manera parcial un mandato del Concejo Distrital.

- **Algunos aspectos a discutir de la identificación de inmuebles realizada en el marco del Acuerdo 761 de 2020**

Teniendo en cuenta el proceso surtido para la identificación de inmuebles a partir de la adopción del Acuerdo 761 de 2020, se presentan las siguientes observaciones:

1. La ley 388 de 1997 y los Acuerdos distritales disponen que la declaratoria de desarrollo, construcción o uso prioritario aplica a i) los terrenos localizados en suelo de expansión, no urbanizados; ii) los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano; iii) los terrenos urbanizados sin construir,

localizados en suelo urbano; iv) las edificaciones abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

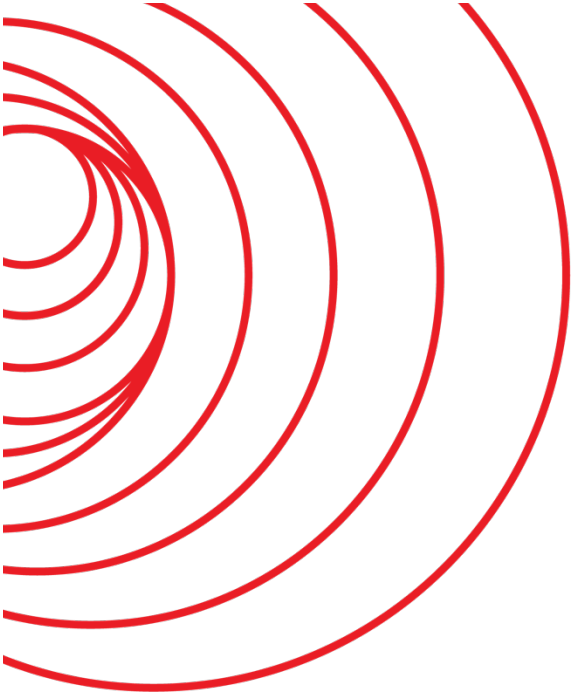
Por tanto, la administración distrital o municipal no tiene la facultad de aplicar requisitos o filtros adicionales para efectos de identificar los terrenos o edificaciones. Sin duda, aunque no lo indiquen expresamente las normas legales, procede eliminar todos aquellos terrenos que tengan restricciones normativas para la construcción de vivienda u otros usos, según lo establezca el Concejo Distrital, o aquellas derivadas de condiciones de riesgo, pero todos los terrenos que se enmarquen dentro de la definición de terrenos urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados, deben ser incluidos. También es conveniente incluir los terrenos con uso residencial, así no sea exclusivo.

2. El análisis jurídico es pertinente y puede evitar trámites posteriores, pero solo procede la exclusión de aquellos inmuebles que se encuentren fuera del comercio, como es el caso de medidas cautelares como el embargo u otras similares. Lo anterior, teniendo en cuenta que el primer objetivo de este instrumento es propiciar que los terrenos retenidos se movilicen en el mercado. Es conveniente aclarar las características y el alcance de otros gravámenes, desmembraciones o limitaciones del dominio que no los excluyen del comercio, con el fin de que sean objeto de la implementación de la declaratoria. La toma de decisiones respecto a otras circunstancias particulares, como procesos relacionados con intentos de fraude en los folios de matrícula inmobiliaria o falsas tradiciones debe ser en el momento de los recursos que se interpongan contra la decisión de identificación o más adelante, porque se trata de situaciones que pueden surgir en cualquier momento.
3. Así mismo, el Distrito aplicó un mecanismo de comunicación antes de la expedición de la Resolución 965 de 2022, en razón de algunas sentencias, según indica el documento técnico elaborado por el equipo de la Secretaría Distrital del Hábitat. Es conveniente analizar las sentencias y revisar el alcance del artículo 35 de la Ley 1437 de 2011. En lo que tiene que ver con este tema, dicho artículo indica que “Cuando las autoridades procedan de oficio, los procedimientos administrativos únicamente podrán iniciarse mediante escrito, y por medio electrónico sólo cuando lo autoricen este Código o la ley, debiendo informar de la iniciación de la actuación al interesado para el ejercicio del derecho de defensa”. En este caso, se desarrolla una actividad previa a la determinación del contenido de un acto administrativo. La Ley 388 de 1997 no contempló ni la notificación ni la interposición de recursos contra el acto administrativo que identifica los predios o, incluso, no contempla la existencia de ese acto administrativo. Resulta lógico, a la luz de principios generales, que se realice una notificación personal y los propietarios de predios tengan la posibilidad de ejercer su derecho de contradicción y defensa, pero constituye una carga para la administración comunicar o notificar dos veces. Esta consideración queda sujeta a la revisión de las sentencias.

4. En cuanto a la modelación urbanística y financiera previamente a la expedición de la Resolución, así como a las visitas a los predios para determinar los precios de los terrenos, este requisito no es solicitado por la Ley. La tarea de realizar estas estimaciones es de los agentes del mercado, teniendo en cuenta los distintos factores que concurren para el desarrollo de un determinado proyecto urbanístico, incluyendo los supuestos de los usos que se establecerán cuando se ordene la venta forzosa en pública subasta. Esta simulación de un proyecto tiene más sentido realizarla antes de que se ordene dicha venta forzosa o mientras transcurre el plazo legal, con el fin de buscar alternativas para estimular dichos proyectos sin tener que llegar a las subastas.
5. Además, se prevé la identificación de la existencia jurídica o catastral del inmueble, en particular en eventos como la parcelación o la constitución de propiedad horizontal, con el fin de tener certeza en la plena identificación.

Este procedimiento contemplado en el documento elaborado por la Secretaría de Hábitat resulta confuso, en tanto hay que tener en cuenta dos circunstancias diferentes: i) en el momento de identificar los terrenos, en desarrollo de la decisión de declaratoria, la administración debe incluir aquellos terrenos existentes en la fecha, para lo que se requiere matrícula inmobiliaria y datos del o de los propietarios, para proceder a la notificación. Aquellos inmuebles que no sea posible identificar, se excluirán del respectivo acto administrativo, sin perjuicio de que se tome la decisión de adelantar los trámites respectivos, siempre y cuando no se requiera la aprobación del propietario. ii) Previamente a producir la orden de enajenación forzosa será necesario analizar de nuevo las condiciones jurídicas y materiales del terreno o edificación y es posible que hayan ocurrido actuaciones como las señaladas de aprobación de parcelación, englobes o aprobación de reglamento de copropiedad. En ese caso, corresponde analizar si se cumplen los requisitos legales, es decir, que los inmuebles no hayan sido urbanizados o construidos y examinar las circunstancias concretas de cada predio para evaluar si, por ejemplo, la subasta puede afectar a terceros.

Vale la pena señalar que hoy no se cuenta con un balance de los avances en el desarrollo de los predios declarados, por lo cual no se puede determinar el éxito del instrumento en esta declaratoria que puso tanto cuidado en el análisis inicial de los predios.



4. EL CASO DE MEDELLÍN

La declaratoria de desarrollo prioritario en Medellín está contemplada en el Acuerdo 48 de 2014 “Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias.”

Artículo 493. Desarrollo prioritario. Es un instrumento de gestión del suelo dirigido a garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad. Consiste en el establecimiento de la obligación de urbanizar y construir un inmueble dentro de los plazos previstos en los artículos 40 y 52 al 57 de la Ley 388 de 1997 o la norma que los modifique, complemente o sustituya, de acuerdo a los planes y proyectos establecidos por este Plan y sus instrumentos de planificación complementaria, así como los que se establezcan en los Planes de Desarrollo correspondientes, so pena de que la Administración Municipal pueda iniciar un proceso de enajenación forzosa en pública subasta.

A diferencia de Bogotá, el POT de Medellín señala específicamente los predios que estarán sujetos al instrumento de desarrollo prioritario durante la vigencia del plan. De igual forma, el Acuerdo 48 de 2014 da los lineamientos para el proceso de enajenación forzosa.

Artículo 494. Inmuebles de desarrollo prioritario en el presente Plan. Se declaran de desarrollo prioritario los siguientes inmuebles y Unidades de Gestión:

1. Predios de la subzona centro tradicional.
CBML: 10160250046 - 10190450012 - 10190460003 - 10190620002 – 10050120018
2. La Unidad de Gestión 6 del plan parcial de Pajarito.
3. La Unidad de Gestión 2 del plan parcial de ARGOS.
4. Todas las Unidades de Gestión, excepto la unidad de gestión 1, del plan parcial de Villa Carlota.

Artículo 495. Enajenación forzosa. Corresponde al alcalde ordenar la enajenación forzosa mediante Acto Administrativo debidamente motivado, el cual establecerá la orden de iniciar el proceso, especificando el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo de conformidad con el presente Plan, siguiendo el procedimiento descrito en los artículos del 54 al 57 de la Ley 388 de 1997 o la norma que los modifique, complemente o sustituya.

4.1. Implementación

Al momento de la recolección de información para la elaboración de este documento, apenas se habían realizado estudios técnicos para evaluar las condiciones de los predios respecto a los cuales se estableció la declaratoria de desarrollo prioritario, pero más de 10 años después no se ha adelantado ningún procedimiento de enajenación forzosa. Los estudios han sido elaborados por la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad, del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

El Departamento de Planeación de Medellín señala en su informe de seguimiento y evaluación del POT (2025) que “(..) es necesario que se definan a nivel local los lineamientos (ruta, pasos mínimos) para determinar los predios objeto de desarrollo prioritario, los cuales deberían estar identificados de manera cartográfica y contar con un diagnóstico técnico, jurídico y social, en especial, de las zonas donde el distrito debe crecer (...)”

4.2. Condiciones actuales de los predios

De acuerdo con información del Departamento de Planeación (2025), la aplicabilidad del instrumento hoy está restringida por las siguientes razones:

- Predios que están definidos como áreas de manejo especial en los planes parciales.
- Predios que ya están desarrollados y consolidados.
- Predios que corresponden con cesiones de espacio público o vías.
- Predios que están en retiros de quebradas.

La siguiente es la situación de los predios declarados, de acuerdo con las zonas definidas en el POT.

i. Predios de la zona centro tradicional – Macroproyecto Río Centro

De los cinco predios en la subzona centro tradicional, en cuatro se podría avanzar en la implementación de la declaratoria de desarrollo prioritario. En los predios se desarrollan actividades productivas de servicio de estacionamiento sin techo.

TABLA 7. PREDIOS DE LA SUBZONA CENTRO TRADICIONAL

CBML	Ocupación	¿Se podría aplicar el instrumento?	Nota
10160250046	Parqueadero	Si	Buena ubicación
10190450012	Parqueadero	Si	Buena ubicación
10190460003	Parqueadero y Archivo Histórico de Medellín	No, en uso por el distrito	
10190620002	Parqueadero y locales	Si	Altura permitida: 10 pisos
10050120018	Parqueadero	Si	Hace parte de la UAU 18 del Plan Parcial Estación Villa

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025).

Es de tener en cuenta que la declaratoria aplica a terrenos de propiedad pública o privada.

ii. Unidad de Gestión 6 del plan parcial de Pajarito.

El plan parcial de Pajarito está compuesto por 8 unidades de gestión, con un total de 1,95 millones de metros cuadrados. En particular, la unidad de gestión 6 está conformada por 4 lotes. De acuerdo con la información disponible en el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín, en estos lotes hay licencias vigentes, con diferentes fechas de expedición, que podrían ser licencias que no se ejecutaron.

iii. Unidad de Gestión 2 del plan parcial de ARGOS.

El plan parcial Argos está compuesto por 16 unidades de gestión. En particular la unidad de gestión 2 está conformada por 3 lotes. En uno de los lotes se encuentra el mercado del Río, y se requiere desarrollar el planteamiento urbanístico del plan parcial, por tanto, sería factible la aplicación del instrumento de desarrollo prioritario. Por otro lado, en los dos lotes restantes se proyecta una vía, de manera que no aplicaría el instrumento.

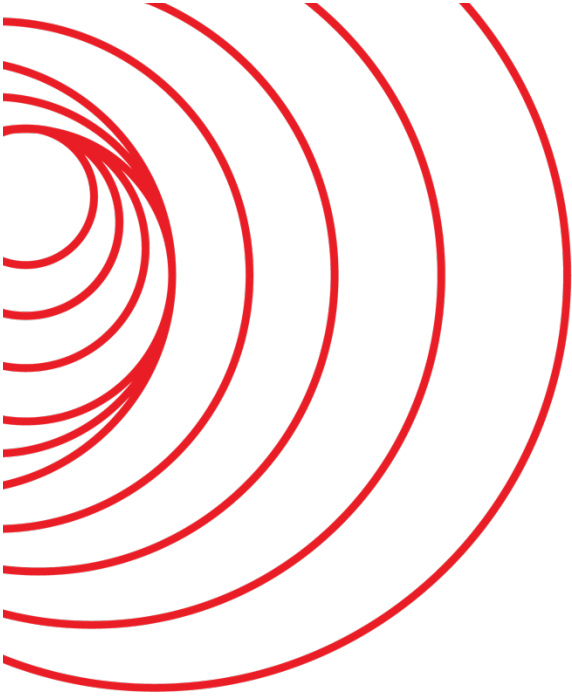
iv. Todas las Unidades de Gestión, excepto la unidad de gestión 1, del plan parcial de Villa Carlota.

En las unidades de gestión mencionadas se localizan 24 lotes. Trece de estos lotes constituyen áreas de manejo especial, tales como vías y espacio público, de manera que no es aplicable el instrumento. Por el contrario, la administración municipal ha concluido que 11 lotes son elegibles para la aplicación del instrumento.

Para avanzar en la implementación del instrumento, el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín ha identificado lo siguientes retos y oportunidades:

- Revisión de antecedentes y de experiencias a nivel nacional, que permita identificar y analizar criterios de aplicación para Medellín.
- Identificar una línea base de predios urbanizables sin urbanizar.

- Definir criterios claros de aplicación del instrumento de tal manera que se cumplan con los propósitos del modelo de ocupación de la ciudad.
- Determinar la ejecución del instrumento para el corto, mediano y largo plazo del plan de ordenamiento territorial.
- Detallar un procedimiento que le permita a la ciudad identificar actores y roles para la aplicación del instrumento y para la enajenación forzosa a través de la pública subasta.



5. LECCIONES Y REFLEXIONES GENERALES PARA OTRAS CIUDADES

Los casos analizados, especialmente el de Bogotá, aportan al conocimiento desde la práctica. A continuación, se identifican algunas lecciones y reflexiones generales para que los municipios tengan en cuenta al momento de reglamentar y aplicar el instrumento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria. Es importante tener en cuenta que la aplicación de este instrumento requiere de la existencia de una dinámica inmobiliaria robusta, de información de base actualizada y completa, así como de equipos técnicos sólidos, por lo cual su aplicación se recomendaría en municipios que cumplan con estas condiciones. Estas lecciones y recomendaciones se enfocan desde la lógica del ciclo del proceso (planear, hacer, verificar y actuar) que contribuye a estructurar, planificar y ejecutar una secuencia de actividades de manera coherente, ordenada y eficiente con el fin de alcanzar un objetivo específico. Las actividades del ciclo del proceso y las lecciones y reflexiones para cada actividad son las siguientes:

En la fase de *Planear* de la declaratoria e identificación de los predios se debe contemplar:

- **Información de soporte y disposiciones normativas**

Parte de las claves de un proceso exitoso tiene que ver con la información de soporte para la identificación de los predios, así como con disposiciones normativas que definan el instrumento y apoyen el cumplimiento de la función social de los terrenos declarados:

Definición del instrumento en el POT y el Plan de Desarrollo: como punto de partida es importante que el Plan de Ordenamiento Territorial incluya la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria como parte de su abanico de instrumentos de gestión del suelo, y el respectivo Plan de Desarrollo fije la apuesta para avanzar en su implementación en el correspondiente cuatrienio.

Información catastral actualizada: el catastro es importante no sólo para identificar las características físicas, económicas y jurídicas de los predios, entre ellas áreas, propietarios, direcciones y matrículas.

Depuración de los predios con base en información del POT, sus instrumentos y disposiciones ambientales: es importante realizar un análisis del universo inicial de los predios y su viabilidad de entrar en la declaratoria a partir de las normas urbanísticas aplicables del POT (p.ej. afectaciones, usos, destinación para infraestructuras públicas, etc.) o de los instrumentos que lo desarrollen, así como de las normas ambientales y de gestión del riesgo.

Análisis de mercado: es importante contar con un análisis sobre la estructura del mercado de vivienda y otros usos en la ciudad y en municipios cercanos, sobre todo conurbados, sobre la caracterización de la demanda y el comportamiento reciente de licencias e iniciaciones. Ese análisis es una buena herramienta para el diseño de una estrategia para la puesta en marcha del instrumento, que integre los distintos factores y agentes o actores.

Delimitación de ámbito de estudio: es importante definir qué se entiende por terrenos urbanizables no urbanizados y urbanizados no edificados, así como tener criterios y condiciones para verificar que un predio ha sido urbanizado y edificado y áreas mínimas para la aplicación del tratamiento de desarrollo. Estas definiciones serán útiles para la identificación de los terrenos y para la etapa posterior de verificación del cumplimiento de las obligaciones de urbanizar y edificar.

Articulación de la declaratoria de desarrollo prioritario con el programa de vivienda: con el objetivo de que la aplicación del instrumento apoye el cumplimiento de la función social de los predios identificados, es deseable la articulación de la declaratoria con instrumentos de la política de vivienda de interés social. Un ejemplo puede ser la calificación de estos predios para el desarrollo de VIS.

Combinación de declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria: Dados los recursos y esfuerzos de gestión que demanda este instrumento, se recomienda declarar conjuntamente la urbanización y la edificación prioritarias, de manera sucesiva para aquellos terrenos que no hayan sido urbanizados.

- **Adopción de procedimientos y mecanismos de coordinación**

Entidad líder del proceso: es importante que se identifique una entidad líder de este proceso, y que se incorpore esta tarea en su respectivo manual de funciones.

Procedimiento para la implementación del instrumento: como requisito para la implementación del instrumento se debe contar un procedimiento que contemple todos los pasos del proceso, los tiempos, así como las entidades y dependencias responsables.

Mecanismos de coordinación: independientemente de la existencia de una entidad líder, la puesta en marcha de este instrumento requiere de la consolidación de mecanismos de coordinación entre dependencias para facilitar la toma de decisiones y el flujo de información.

En la etapa de *Hacer* del instrumento es clave:

- **Comunicaciones y notificaciones**

Estrategia de comunicación: este es un instrumento que puede generar muchas dudas en los actores involucrados, por lo cual es importante el diseño e implementación constante de una estrategia de comunicaciones que aclare dudas y explique de manera sencilla los objetivos, pasos y alcances del instrumento.

Notificaciones personales: es preciso realizar notificaciones personales, de acuerdo con las normas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, con el fin de que el propietario se entere de la adopción del instrumento y de los plazos que tiene para urbanizar, construir o dar uso, así como de las consecuencias de no cumplir con dichas obligaciones. Además, para que ejerza sus derechos de contradicción y defensa.

- **Documentación y hoja de vida del proceso**

Repositorio de información: se debe contar con un sistema sólido que permita ir guardando la documentación del proceso y la información de cada uno de los predios. Esto permite tener un soporte para la toma de decisiones y el seguimiento en el desarrollo de los predios.

Hoja de vida del proceso: la consolidación de la información durante la implementación del instrumento puede ser útil para realizar una tipificación de casos y con base en esto definir estrategias que permitan ir atendiendo demandas de los propietarios, urbanizadores y/o constructores.

- **Estrategias institucionales al servicio de la implementación del instrumento**

Facilitación de trámites: dados los tiempos dados por la Ley para proceder a urbanizar, construir o habilitar los inmuebles una vez se haya hecho la declaratoria, puede ser útil la disposición de mecanismos tipo “fast track” para facilitar los trámites relacionados con el desarrollo de estos predios.

Establecimiento de mecanismos de articulación: el éxito del instrumento puede apoyarse con la disposición por parte de la administración municipal, de mecanismos de articulación entre propietarios y constructores, así como de facilitación de procesos de negociación.

Capacidad técnica de respuesta a peticiones: en el proceso de implementación se pueden presentar reclamos por parte de propietarios o constructores de las dificultades del cumplimiento de las condiciones de la declaratoria, por razones técnicas, jurídicas o económicas. Es importante contar con un equipo técnico al interior de la Administración pública, capaz de responder a estas solicitudes y de recomendar alternativas de solución.

La etapa de *Verificar* es tan importante como las anteriores, dándole soporte y legitimidad al proceso:

Sistema de seguimiento: es recomendable implementar un sistema de seguimiento para verificar el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios y el desarrollo de los predios declarados, que incluya visitas de campo, revisión de licencias y análisis de la información.

Evaluación periódica y publicación de los resultados: realizar evaluaciones periódicas del impacto del instrumento en el desarrollo urbano, identificando los logros, las dificultades y las oportunidades de mejora, así como publicar los resultados, le da transparencia y legitimidad al proceso.

Accesibilidad de la información a la ciudadanía y control ciudadano: la información que se publique debe ser accesible a la ciudadanía, que también debe tener a su disposición mecanismos de control ciudadano del proceso de identificación de los predios y de la puesta en marcha del instrumento.

Por último, la etapa de *Actuar* implica el seguimiento de la implementación de la declaratoria y la documentación de los resultados están puestos para que, con las debidas estrategias de transición, se revisen los procedimientos, protocolos, alcances, competencias e incluso disposiciones normativas, en aras de mejorar el desempeño del instrumento y facilitar el cumplimiento de sus objetivos, según lo dispuesto en la Ley.

Referencias Bibliográficas

Alba López, L. M. (2015). *Evaluación de la declaratoria de desarrollo prioritario a través del análisis de las condiciones físicas y urbanas de los predios identificados en Bogotá como susceptibles de la declaratoria* (Tesis de maestría). Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá D.C.

Alcaldía de Bogotá D.C. Decreto 190 de 2004, por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.

Alcaldía de Medellín. (2025) *Informe de seguimiento y evaluación. POT de las oportunidades*. Departamento Administrativo de Planeación.

Concejo de Medellín. Acuerdo 48 de 2014, *por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias*.

Congreso de la República de Colombia. Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones

Departamento Administrativo de Planeación de Medellín (2025). *Presentación Desarrollo Prioritario*.

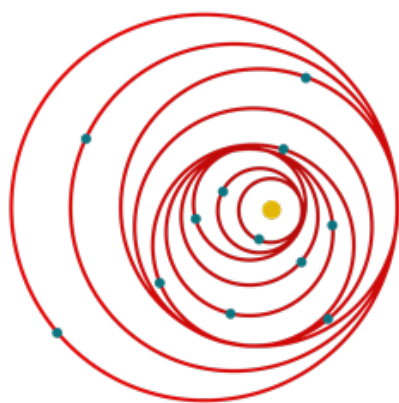
Maldonado, M. M., & Hurtado Tarazona, A. (2013). *La declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios (sujeta a venta forzosa en pública subasta) en Colombia: La experiencia de Bogotá, 2008-2012*. Lincoln Institute of Land Policy.

Secretaría Distrital del Hábitat (2019). *Informe de gestión y resultados*.

Secretaría Distrital del Hábitat. Resolución 147 de 2008, por medio de la cual se identifican predios de desarrollo prioritario para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones.

Secretaría Distrital del Hábitat. Resolución 1099 de 2012, por la cual se identifican unos inmuebles de Construcción Prioritaria en el Distrito Capital y se dictan otras disposiciones.

Secretaría Distrital del Hábitat SDHt (2022), Documento técnico de soporte Declaratoria de desarrollo prioritario de predios en el Distrito Capital. Anexo de la Resolución 965 de 2022.



CiuData+



 Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Embajada de Suiza en Colombia
Cooperación Económica (SECO)

