

1. REQUERIMIENTO: PUBLICAR EL GLOSARIO QUE CONTENGA EL CONJUNTO DE TÉRMINOS QUE USA LA ENTIDAD O QUE TIENE RELACIÓN CON SU ACTIVIDAD

GLOSARIO DE TÉRMINOS MISIONALES

Proyecto Urbanístico General y Licencia de Urbanismo

Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico: Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

Aprovechamiento urbanístico básico: Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.

Aprovechamiento urbanístico adicional: Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.

Área bruta: Es el área total del predio o predios.

Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

Índice de construcción. Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

Índice de ocupación. Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

Infraestructura o red vial principal. Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.

Infraestructura o red vial secundaria. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.

Infraestructura o red vial local. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

Sistemas generales o estructurantes. Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y

las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

Suelo Urbano: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a sus usos urbanos dentro del Plan de Ordenamiento, que cuenten con una infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

Suelo de Expansión Urbana: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

Tratamiento urbanístico de desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollan y complementan que regulan la urbanización de predios en suelo urbano o de expansión urbana.

Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.

Valor Comercial: precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Adquisición de Suelo por Enajenación Voluntaria, Expropiación Administrativa o judicial

Avalúo. Documento que con fundamento con el respectivo registro topográfico y estudio de títulos, contiene la determinación del valor comercial del inmueble objeto de gestión (a través de peritos idóneos) de conformidad con los parámetros establecidos en la normatividad marco vigente como son el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008.

Certificado de Disponibilidad Presupuestal (CDP). Documento de gestión financiera y presupuestal que permite dar certeza sobre la existencia de una apropiación disponible y libre de afectación para la asunción de un compromiso, de ello, deviene del valor que la ley le ha otorgado, al señalar que cualquier acto administrativo (que para el caso de enajenación voluntaria y/o expropiación, es la correspondiente oferta de compra) que comprometa apropiaciones presupuestales

deberá contar con certificados de disponibilidad presupuestal previos y cualquier compromiso que se adquiriera con violación de esa obligación, generará responsabilidad, disciplinaria, fiscal y penal. (Decreto Distrital 195 de 2007).

Certificado de Reserva o Registro Presupuestal (CRP). Es la imputación presupuestal mediante la cual se afecta en forma definitiva el presupuesto, garantizando que los recursos no serán desviados a ningún otro fin. El acto del registro perfecciona, por lo tanto el compromiso. Definido en el artículo 21 del Decreto 195 de 2007, como el documento mediante el cual se afecta en forma definitiva la apropiación, garantizando que sólo se utilizará para tal fin.

Decreto de condiciones de urgencia. Acto administrativo expedido por la autoridad competente que determine el Concejo Distrital¹, que según lo establecido por el Acuerdo 15 de 1999, es el Alcalde Mayor de Bogotá, el cual lo deberá expedir de acuerdo con lo motivos de utilidad pública o interés social de que se trate.

Entrega del predio. El Acta de Recibo es el documento por el cual el vendedor hace la entrega real y material del inmueble objeto de adquisición y debe contener: Nombre del vendedor, dirección del Inmueble, cédula catastral, folio de matrícula inmobiliaria, área de terreno, área de construcción. El inmueble o la zona de terreno debe ser entregado por el vendedor libre de ocupantes y sin contadores de energía ni medidores de agua y gas en la fecha acordada, esta podría ser previa a la celebración de la compraventa o posterior a ella. Se aconseja que excepto se observe la existencia de causas que estratégicamente permitan demostrar que objetivamente es necesario la entrega anticipada, ella solo proceda una vez realizada la transferencia del dominio.

Escritura Pública. Instrumento notarial que contiene las declaraciones de voluntad de las partes intervinientes en el contrato, con el lleno de los requisitos legales propios y específicos, para lo cual el notario público da fe sobre la capacidad jurídica de los otorgantes, el contenido de la escritura y la fecha en que se realizó.

Estudio de Títulos. Permiten establecer la situación jurídica del inmueble, determinar en quien recae la titularidad de los derechos reales y a quien (es) se dirige la oferta de compra y la real cabida y linderos de este.

Inscripción de la oferta de compra o de la Resolución de expropiación. El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera de comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial". (Artículo 13 inciso 6º de la Ley 9 de 1989).

Inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la Transferencia del Dominio. Radicación de la escritura pública, en la oficina de registro de instrumentos públicos competente, con el fin de que se perfeccione la tradición y sea registrada en el folio de matrícula inmobiliaria como propietaria la entidad adquirente. Señala el artículo 14 de la Ley 9 de 1989 en sus

1

incisos 2 y 3 : "... Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13, de la presente ley. ..."

Levantamientos o registros topográficos. Proceso técnico mediante el cual se identifica de forma independiente los inmuebles que se requieren para la ejecución de un proyecto de integral que hacen parte del objeto de la empresa (desarrollar proyectos integrales de vivienda de interés social y de interés social prioritario), en donde se expresa la información de tipo técnico como localización exacta, georeferenciación (coordenadas), dimensionamiento, áreas de terreno y construcción, características constructivas, detalles de colindantes, e información de tipo jurídico, que permiten tener una idea global y exacta de la situación del inmueble requerido.

La obligatoriedad en cuanto a su realización tendiente a los procesos de enajenación, se encuentra contenida en el Artículo 457 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial), Realización de Estudios, el cual contempla que: "Identificado el inmueble o inmuebles objeto de la adquisición, la entidad adquirente coordinará la realización de los levantamientos topográficos,..." Así mismo, se requiere (dentro de un proceso de enajenación o cualquiera de gestión de suelo), como insumo fundamental y requerido por la entidad encargada de adelantar los avalúos comerciales de los predios, tal como lo establece el Decreto Nacional 1420 de 1998, en su capítulo tercero, artículo 13.

Minuta de escritura de compraventa. La minuta es el borrador que se elabora para que la notaría realice la escritura pública que perfecciona la promesa de compraventa y formaliza jurídicamente la compraventa de un inmueble para su posterior registro ante la oficina de registro de instrumentos públicos competentes. Para elaborar la minuta es necesario constatar el estado de cuentas por concepto de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, aseo y gas, para determinar la cancelación de la cuenta interna o en su defecto, que no cuenta con el servicio; folio de matrícula inmobiliaria (certificado de tradición y libertad) con fecha de expedición no superior a tres meses, en el que deberá aparecer inscrita la oferta de compra del inmueble objeto de negociación; estado de cuenta del impuesto predial por los últimos cinco años; poder actualizado no mayor a seis (6) meses, en caso de representación legal. METROVIVIENDA en cumplimiento a la promesa de compraventa y a los requisitos anteriormente señalados, envía la Minuta a la Superintendencia de Notariado y Registro que efectuará el reparto y designará la notaría.

NOTA: Se debe tener en cuenta que para suscribir la Escritura Pública de compraventa debe verificarse que sobre el inmueble a adquirir no puede recaer acción jurídica, gravamen o limitación al dominio (Embargos, Hipotecas, Servidumbres, Patrimonio Familiar, Afectación a vivienda etc.).

Motivos de Utilidad Pública. Debe entenderse como motivo de utilidad pública o interés social aquella actuación administrativa que encontrándose taxativamente señalada por la ley y en razón a su conveniencia genera un beneficio para la sociedad en general o para una determinada parte de ella en razón a la participación estatal. Decir que un bien ha sido declarado como de "utilidad pública o interés social" por la autoridad competente, significa que ha sido destinado por el Estado para la realización de una obra o de un proyecto que repercuta en el beneficio general para la comunidad, como por ejemplo lo sería un proyecto de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios, proyectos de construcción de infraestructura social, vial, de transporte masivo, de seguridad ciudadana, de preservación ambiental y renovación urbana, entre otros.

Notificación. Acción institucional tendiente a informar al titular de derecho de dominio del inmueble, acerca del contenido de la oferta de compra o de la resolución de expropiación según sea el caso, de conformidad con lo señalado por el artículo 44 del Código Contencioso Administrativo, de manera personal o en su defecto y previa intentado la primera, por edicto.

Oferta de Compra. Acto administrativo, mediante el cual, la entidad da a conocer al titular del derecho de dominio del inmueble su intención oficial de adquirir el predio, señalando el valor que pagará la entidad adquirente determinado por el avalúo comercial realizado por la entidad competente. La manifestación de la administración debe contener la identificación precisa del predio, entendida esta como las características que permiten individualizar el bien (titular, dirección, matrícula inmobiliaria, cédula catastral, áreas de terreno y construcción), así como las normas que sustentan el proceso de adquisición. Contra el acto administrativo que disponga la oferta de compra no procede recurso alguno de vía gubernativa.

Promesa de compraventa. Documento mediante el cual, en caso de existir acuerdo sobre la venta voluntaria de un inmueble, se consignan las obligaciones mutuas y contiene los datos que permiten realizar la individualización del inmueble y los requisitos formales para el perfeccionamiento del negocio jurídico. Señala el artículo 14 de la Ley 9ª de 1989 en su inciso 1: “Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso”.

Resolución de expropiación. Acto administrativo que ordena la expropiación en sede administrativa, el cual es proferido por la entidad competente, que por su carácter administrativa es claro que sin requerir de sentencia judicial, decreta la expropiación e implica la transferencia del dominio del expropiado al expropiante, previo el pago de una indemnización. El acto administrativo se produce una vez han transcurrido treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto que determinó el carácter administrativo de la expropiación, y claro está, cuando no se haya llegado a un acuerdo formal de enajenación voluntaria.

Aplicación Traslado Provisión VIS y VIP.

Actuación de urbanización: Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.

Aportes: Son los recursos que con ocasión del cumplimiento de la obligación de los particulares o públicos de traslado VIP se transfieren al Patrimonio Autónomo que determine METROVIVIENDA.

Área bruta: Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.

Área de actividad: Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.

Área neta urbanizable: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Área o predio urbanizable no urbanizado: Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no ejecutaron lo aprobado en la misma.

Área útil: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos públicos propios de la urbanización.

Área VIP del proyecto origen: Es una carga urbanística consistente en destinar a VIP un porcentaje del área útil del proyecto o predio, la cual obedece a las normas urbanísticas aplicadas para cada tipo de proyecto, lo cual deberá ser certificado por la curaduría urbana donde se está tramitando la licencia de construcción.

Área VIP del proyecto receptor: Es una carga urbanística resultante de convertir el área VIP del proyecto origen en una área que se traslada a otro proyecto llamado receptor y que se calcula de conformidad con la fórmula prevista en la norma correspondiente.

Comité Fiduciario: Órgano decisorio del Patrimonio Autónomo.

Derechos Fiduciarios: Son derechos contractuales derivados de los negocios fiduciarios adquiridos por los Fideicomitentes.

Fideicomitente Gestor: METROVIVIENDA Banco de Suelo e Inmobiliario del Distrito.

Fideicomitente Aportante: Serán las personas jurídicas o naturales obligadas a construir VIP que opten por la alternativa de trasladar el porcentaje de suelo destinado a VIP mediante la participación en derechos fiduciarios de negocios fiduciarios.

Fiduciaria: Es la entidad de servicios financieros, constituida como sociedad anónima, sujeta a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia, que se dedica a la gestión de negocios, transacciones u operaciones por cuenta de terceros. Reciben mandatos de confianza, los cuales se desarrollan con el objeto de cumplir una finalidad específica, siendo, a la vez, asesores de sus clientes. Para este procedimiento será la encargada de expedir la certificación que acredite que los obligados a construir VIP realizaron aportes fiduciarios.

Programa de revitalización urbana: En el marco de lo dispuesto en el Decreto 364 de 2013 el programa busca fortalecer el carácter y el potencial de las áreas centrales de la ciudad, así como aumentar la vitalidad urbana y fomentar la integración social en el espacio urbano, mediante acciones que permitan la sostenibilidad, protección y desarrollo del patrimonio cultural y condiciones para la consolidación de la actividad residencial en el centro de la ciudad, asegurar oferta de vivienda para la población de menores ingresos, la permanencia de los habitantes tradicionales de la zona, la diversificación de las actividades urbanas facilitando su combinación y complementariedad, y la utilización intensiva y racional del suelo en permanente balance con la capacidad de soporte del territorio; con el fin de mejorar las condiciones de vida para la población que habita y utiliza el centro de la ciudad y contribuir a la conformación de una ciudad compacta, sostenible e incluyente.

Predio: Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria

Tratamientos Urbanísticos: Son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

Tratamiento de Desarrollo: El tratamiento de desarrollo es el conjunto de disposiciones que orienta y regula la urbanización de los predios o conjunto de predios urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, y define, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, los espacios públicos, equipamientos e infraestructuras y el potencial edificable de las áreas privadas.

Tratamiento de Renovación Urbana. Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo. La norma reglamentaria vigente es el Decreto 562 de 2014.

Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo: En el marco de lo dispuesto en el Decreto 364 de 2013 para el cumplimiento de los objetivos del tratamiento de renovación urbana, esta modalidad permite modificar total o parcialmente el destino del suelo público existente de infraestructura vial, servicios públicos, espacio público construido y suelo público producto de cesión destinado a equipamientos, para reconfigurar el trazado urbano.

Tratamiento Urbanístico de Desarrollo: Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

Viviendas de Interés Social (VIS): Unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no exceda ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV). Para el tratamiento de renovación urbana se podrán definir programas y/o proyectos con un precio superior a ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV) sin exceder ciento setenta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (175 SMMLV).

Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP): Es un tipo de vivienda cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 SMMLV). De conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4,5 y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria.

Derecho de Preferencia

Derecho de preferencia. Es una herramienta que facilita la gestión del suelo que debe ejercer el Distrito, en desarrollo de un proyecto urbanístico prioritario, mediante la inscripción de una medida que implica que en caso de que el propietario de un predio haya tomado la decisión de vender su inmueble deberá ofrecerlo, en primera instancia y por una sola vez, a Metrovivienda.

Oferta de venta. Manifestación formal por medio de la cual el propietario de un bien inmueble afectado con la medida de derecho de preferencia, una vez haya decidido venderlo a un tercero, lo ofrece en venta a Metrovivienda con el propósito de que la empresa decida o no adquirir dicho inmueble.

Viabilización de Proyectos VIP

Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico: Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

Aprovechamiento urbanístico adicional: Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los/as propietarios cuando participen en las cargas generales.

Aprovechamiento urbanístico básico: Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los/as propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.

Área bruta: Es el área total del predio o predios sujetos a plan parcial.

Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

Índice de construcción. Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

Índice de ocupación. Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

Infraestructura o red vial principal. Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la

movilidad en el respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.

Infraestructura o red vial secundaria. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.

Infraestructura o red vial local. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

Ordenamiento Territorial y distrital: Comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Plan de Ordenamiento Territorial: Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento territorial se denominarán:

- **Planes básicos de Ordenamiento Territorial:** Elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes.
- **Planes de Ordenamiento Territorial:** Elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos, municipios con población superior a los 100.000 habitantes.
- **Esquemas de Ordenamiento Territorial:** Elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a 30.000 habitantes

Proyecto: Uno o varios predios que pueden desarrollarse de forma conjunta dado que cuentan con las condiciones normativas que permiten el uso de vivienda y demás usos complementarios y que de acuerdo con las consultas realizadas en los sistemas disponibles en el momento, es apto para el desarrollo urbanístico aunque requiera medidas de mitigación u otro tipo de intervenciones. Es importante tener en cuenta que algunos proyectos requieren de la ejecución de obras de urbanismo u otro tipo de intervenciones.

Sistemas generales o estructurantes. Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

Suelo Urbano: Áreas del territorio distrital o municipal destinadas a sus usos urbanos en el Plan de Ordenamiento, que cuenten con una infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

Suelo de Expansión Urbana: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.

Valor Comercial: Precio probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Vivienda de Interés Social (V.I.S): Aquellas que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo, el Gobierno Nacional establecerá el tipo y el precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares y teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de los recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

Viabilización técnica de un proyecto: Consiste en la identificación de los aspectos geográficos, físicos, normativos y urbanísticos de un predio o conjunto de predios, que permitan establecer el posible aprovechamiento de este, específicamente, para el desarrollo de proyectos integrales que incluyan Vivienda de Interés Prioritario. No obstante, existen proyectos en fases de desarrollo posteriores que son ofertados para la implantación de este tipo de producto inmobiliario, que no requieren las fases de estudio previo para considerarse viabilizados, sino trámites directos de gestión como licenciamiento ante las autoridades pertinentes.

Se considera un proyecto viabilizado técnicamente, cuando las condiciones normativas permiten el uso de vivienda y de acuerdo con las consultas realizadas en los sistemas disponibles en el momento, se concluye que el terreno es apto para el desarrollo urbanístico aunque requiera medidas de mitigación u otro tipo de intervenciones. Sin embargo, esto no implica que sea financiera o jurídicamente viable.

Planes Parciales

Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico: Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

Aprovechamiento urbanístico adicional: Es la superficie máxima construible por encima del

aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.

Aprovechamiento urbanístico básico: Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.

Área bruta: Es el área total del predio o predios sujetos a plan parcial.

Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

Índice de construcción. Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

Índice de ocupación. Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

Infraestructura o red vial principal. Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.

Infraestructura o red vial secundaria. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.

Infraestructura o red vial local. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

Ordenamiento Territorial y distrital: Comprende un conjunto de acciones político-administrativas, y de planificación concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Plan de Ordenamiento Territorial: Es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento territorio se denominarán:

- **Planes básicos de Ordenamiento Territorial:** Elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes.
- **Planes de Ordenamiento Territorial:** Elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos, municipios con población superior a los 100.000 habitantes.
- **Esquemas de Ordenamiento Territorial:** Elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a 30.000 habitantes

Plan parcial. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

Sistemas generales o estructurantes. Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

Suelo de Expansión Urbana: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

Suelo Urbano: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a sus usos urbanos dentro del Plan de Ordenamiento, que cuenten con una infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

Tratamiento urbanístico de desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollan y complementan que regulan la urbanización de predios en suelo urbano o de expansión urbana.

Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan

desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.

Vivienda de Interés Social (V.I.S): aquellas que se desarrollan para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y el precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares y teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de los recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

Incorporación Topográfica

Incorporación Topográfica: Consiste en la revisión, aprobación e incorporación (en la cartografía oficial) de los levantamientos topográficos suministrados por los ciudadanos. Se estudian los títulos y la información gráfica en relación con la información oficial; se señalan las zonas de reserva, afectaciones y trazados viales del predio objeto de la solicitud.

Suelo de Expansión Urbana: Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

Suelo Urbano: Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a sus usos urbanos dentro del Plan de Ordenamiento, que cuenten con una infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

Tratamiento urbanístico de desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollan y complementan que regulan la urbanización de predios en suelo urbano o de expansión urbana.

Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.

Prefactibilidad y Estructuración de Proyectos VIP

Esquema Financiero de Proyectos: Es el análisis financiero que estudia la capacidad del proyecto para reponer suficiente y oportunamente el capital invertido. Mide la relación existente entre los ingresos y los costos en los distintos tiempos en que actúan, se cuantifican los niveles de beneficio económico del proyecto, se establecen en él los niveles mínimos y óptimos de remuneración, y se realizan las diferentes modelaciones que permiten establecer el resultado de los escenarios financieros del proyecto independiente de que sea favorable o no.

Estructuración de términos de Comercialización y Convocatoria

VIP: Vivienda de Interés Social Prioritaria, que se entiende como solución habitacional cuyo precio de venta no supera los 70 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

VIS: Vivienda de Interés Social, se entiende como solución habitacional cuyo precio de venta no supera los 135 Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes.

Diseño y Desarrollo de Proyectos

Diseño y Desarrollo: Conjunto de procesos que transforma los requisitos en características especializadas de un producto, procesos o sistemas.

Requisito: Necesidad o expectativa establecida, generalmente implícita u obligatoria.

Revisión: Actividad emprendida para asegurar la conveniencia, la adecuación y eficacia del tema objeto de la revisión, para alcanzar unos objetivos establecidos.

Verificación: Confirmación mediante la aportación de evidencia objetiva de que se han cumplido los requisitos especificados.

Validación: Confirmación mediante el suministro de evidencia objetiva de que se han cumplido los requisitos para una utilización o aplicación específica prevista.

Control al Producto o Servicio No Conforme

Acción Correctiva: Acción tomada para eliminar las causas de una No Conformidad *detectada* u otra situación no deseable

Acción Preventiva: Acción tomada para eliminar la causa de una No Conformidad *potencial* u otra situación potencialmente no deseable

Concesión: Autorización para utilizar ó liberar un producto que no es conforme con los requisitos especificados. Es decir, autorización para adaptarse de los requisitos originalmente especificados de un producto.

Conformidad: Cumplimiento de un requisito.

Corrección: Acción tomada para eliminar una no conformidad detectada

Defecto: Incumplimiento de un requisito asociado a un uso previsto o especificado.

Desecho: Acción tomada sobre un producto no conforme para impedir su uso inicialmente previsto

Liberación: autorización para seguir con la siguiente etapa de un proceso.

No Conformidad: Incumplimiento de un requisito especificado de tipo normativo o procedimental.

Producto o Servicio: Resultado de un proceso o un conjunto de procesos.

Producto No Conforme: Producto que no cumple con algún requisito especificado. En este caso se trata del Cliente externo.

Reproceso: Acción tomada sobre un producto no conforme para que cumpla los requisitos. Es decir, acción tomada sobre un producto no conforme para convertirlo en aceptable para su utilización prevista.

Estudio de Títulos

Certificado de Tradición: Documento que se adquiere para conocer los datos jurídicos de un predio y la posesión actual y anterior del mismo. Toda persona natural o jurídica puede solicitar la expedición del certificado de tradición y libertad de un inmueble en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Dominio: (propiedad) es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

Escritura Pública: es un [documento público](#) en el que se hace constar ante [notario](#) público un determinado hecho o un derecho autorizado por dicho fedatario público, que firma con el otorgante u otorgantes, dando fe sobre la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en que se realizó. La escritura pública es un *instrumento notarial* que contiene una o más declaraciones de las personas que intervienen en un acto o contrato, emitidas ante el notario que lo complementa con los requisitos

legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo del propio notario y, en su caso, para que pueda inscribirse en los registros públicos correspondientes.

Estudio de Títulos: Se trata de la verificación mediante los títulos (folios de matrícula inmobiliaria, escrituras públicas, etc.), de los reales titulares de los derechos de dominio del predio correspondiente.

Matrícula Inmobiliaria: Corresponde al número del folio de matrícula inmobiliaria del predio, según la oficina de registro de instrumentos públicos de cada seccional.

Segregación: Hace referencia a la división o separación de un predio.

Gestión de Suelo por Transferencia de Bienes Fiscales y/o Asociaciones Publico Privadas

Bienes Fiscales: Son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones públicas o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, equipos, enseres, acciones, rentas y bienes del presupuesto, etc., es decir, afectos al desarrollo de su misión y utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común. Su dominio corresponde a la República, pero su uso no pertenece generalmente a los/as habitantes, de manera que el Estado los posee y los administra en forma similar a como lo hacen los/as particulares con los bienes de su propiedad. Los mismos a su vez se pueden subdividir en bienes fiscales propiamente dichos y bienes fiscales adjudicables o baldíos; estos últimos corresponden a los predios de la Nación que pueden ser adjudicados a las personas que reúnan las condiciones y requisitos establecidos en la legislación.

Asociaciones Publico Privadas: Instrumento de vinculación de Capital privado, que se materializan en un contrato entre una entidad estatal y una persona natural o jurídica de derecho privado, para la provisión de bienes y de sus servicios relacionados, que involucra la retención y transferencia, riesgos entre las partes y mecanismos de pago, relacionados con la disponibilidad.

Predio: Lote individualizado de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria

Vivienda Interés Social (VIS): Unidad habitacional que cumple con los estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción y cuyo valor no excede ciento treinta y cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes (135 SMMLV).

Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Unidad habitacional cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 SMMLV).

2. ACCESO AL CIUDADANO A LOS PROCESOS Y PROCEDIMIENTOS PARA LA TOMA DE DECISIONES EN LAS DIFERENTES ÁREAS (Artículo 11 literal c Ley 1712 de 2014).

<http://172.16.10.2:8082/intranet2012/libreria/php/decide.php?patron=01.08>

3. PUBLICAR LOS PLANES ESTRATÉGICOS, SECTORIALES E INSTITUCIONALES SEGÚN SEA EL CASO.

Falta publicar el plan estratégico 2015 y elaborar el plan estratégico 2016.

4. PUBLICAR LOS COSTOS SI LOS HAY Y LOS FORMATOS Y FORMULARIOS REQUERIDOS PARA LOS TRÁMITES Y SERVICIOS.

Los trámites de Metrovivienda COMPRA DE SUELO POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA y OPCIÓN PARA EL CUMPLIMIENTO DEL TRASLADO PARA PROVISIÓN VIS-VIP EN PROYECTOS DE METROVIVIENDA, no tiene valor para la ciudadanía y dentro de su racionalización quedará explícita la política de gratuidad de los mismos.