



# Ordenamiento Territorial, Catastro y Geografía para la Equidad

*Dirección de Gestión de Información Geográfica*

## FUNDAMENTOS Y PRINCIPIOS DEL OT



### Objeto y Alcance del Territorio

Define estrategias de uso del suelo para coordinar actuaciones urbanas y desarrollo sostenible.

### Función Social y Ecológica

La propiedad privada está supeditada al interés general y la protección del entorno.



### Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios

Garantiza que las responsabilidades y ganancias del desarrollo urbano se distribuyan justamente.

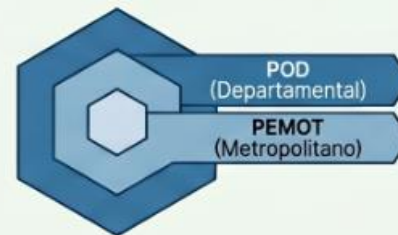
## INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y VISIÓN GEOGRÁFICA

### El Doble Sensor Geográfico

**Geografía Física**  
Aporta el rigor técnico



**Humana**  
Protege el arraigo social



### Otros Instrumentos Regionales

Incluye planes de mayor escala como el POD y el PEMOT.

### Clasificación de Planes Municipales según Población

> 100.000 habitantes	POT (Plan de Ordenamiento Territorial)
30.000 a 100.000 habitantes	PBOT (Plan Básico de Ordenamiento)
< 30.000 habitantes	EOT (Esquema de Ordenamiento)

El ordenamiento territorial actúa como el **manual de instrucciones económicas** para el catastro: Cada m<sup>2</sup> de suelo recibe un valor basado en las posibilidades legales de explotación que el municipio le asignó en su actualización.

# El OT como Puente entre la Valorización Técnica y la Justicia Social



Integración necesaria entre la geografía física y la geografía humana para definir el desarrollo sostenible de un municipio.

La geografía humana se posiciona como el sensor ético indispensable de este proceso.

Proporciona la base para identificar y justificar el incremento de los avalúos prediales según las nuevas potencialidades de desarrollo del suelo.





## Las Restricciones Físicas

### Zonas de Amenaza

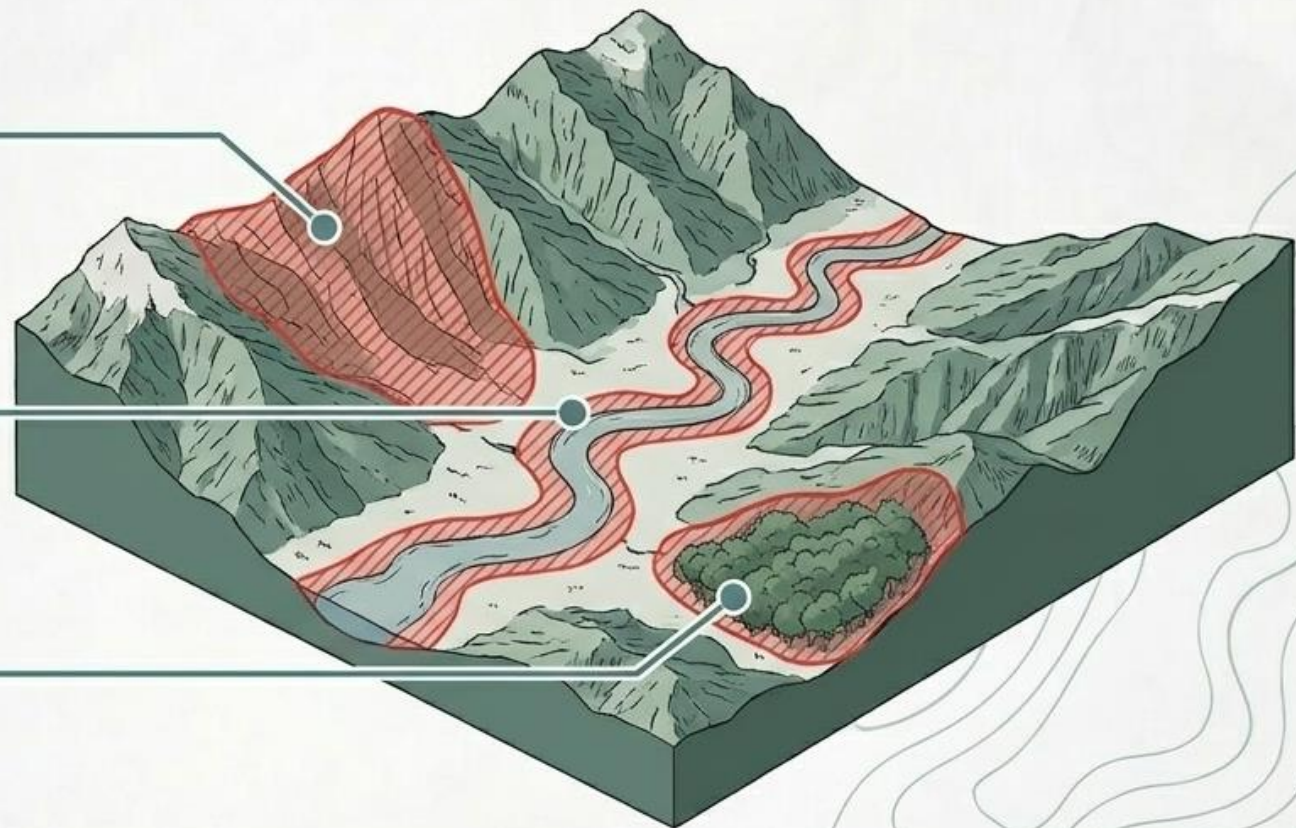
Riesgo relativo muy alto por movimientos en masa o inundación.

### Rondas Hídricas

Áreas de protección de cuerpos de agua que limitan el desarrollo y la construcción.

### Suelos de Conservación

Parques, áreas arqueológicas y zonas de estricta protección ambiental.



Estas restricciones actúan como correctores que reducen la edificabilidad, la demanda real y, por lo tanto, el valor catastral unitario.

No todos los elementos suman valor. El reconocimiento de limitaciones ambientales y de riesgo es indispensable para un avalúo justo y acorde a la vocación del suelo.

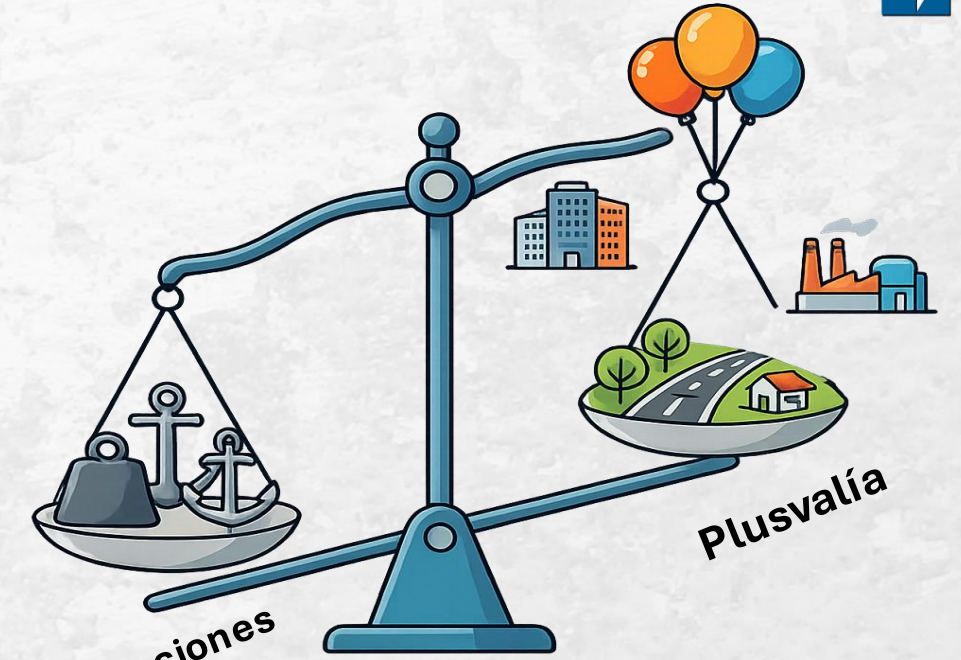
## Capa 2: Geografía Humana como Escudo



Si la geografía física explica por qué la tierra vale más, la geografía humana explica por qué el Estado no siempre puede cobrar más.

# Del Ordenamiento al Avalúo

## Catastro



Restricciones

Plusvalía



Protección

Expansión urbana

Corredores viales

Valorización o Avalúo

-

+

+

## Matriz de Riesgos de la Actualización



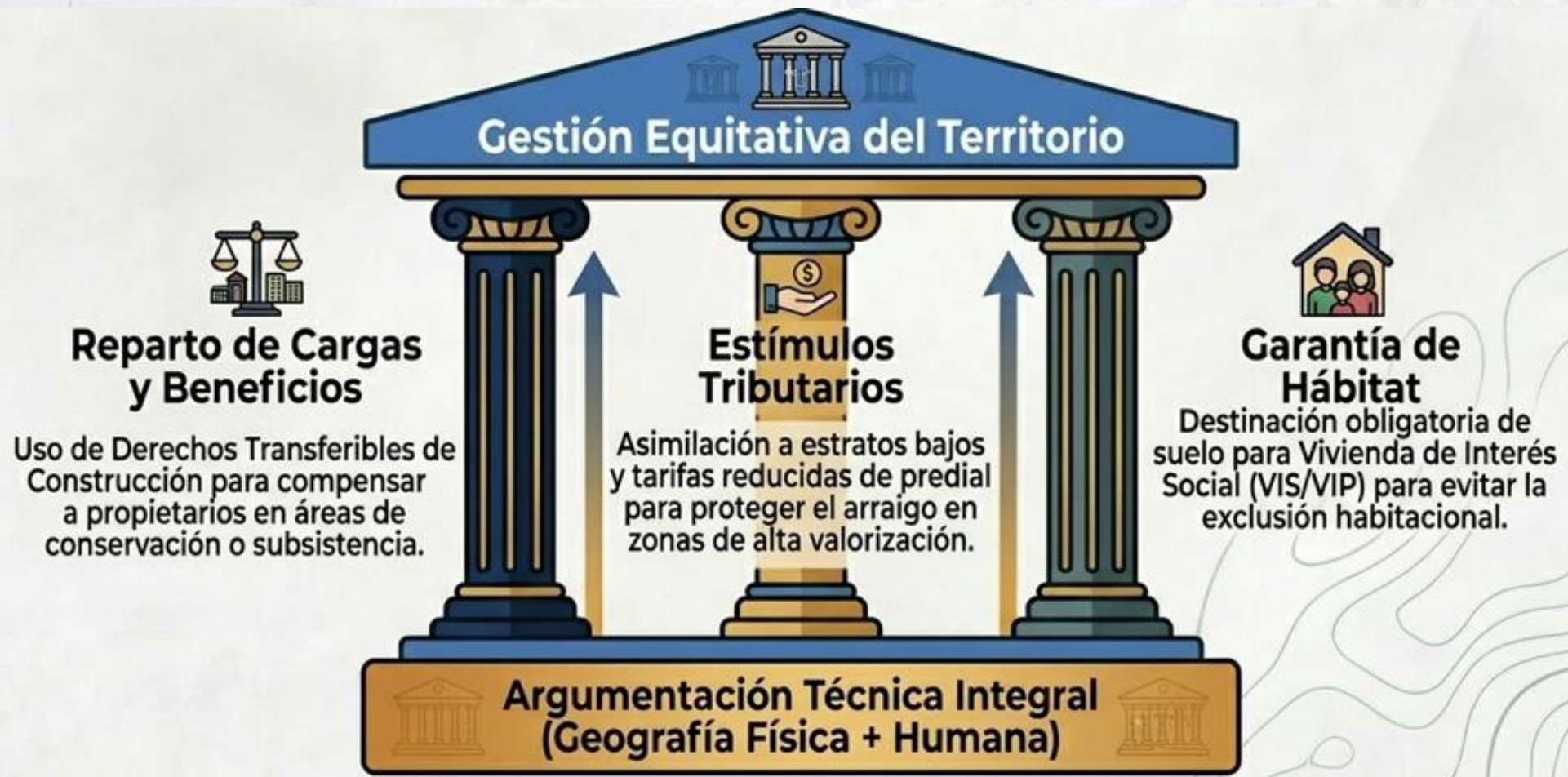
La superposición de capas permite anticipar los impactos sociales antes de emitir la facturación predial, identificando dónde se requiere intervención urgente.

# El ordenamiento territorial integral para la definición de avalúos catastrales



El OT es el mecanismo que evita que el catastro funcione como una máquina de desplazamiento. Requiere la convergencia de dos dimensiones geográficas inseparables.

## Retos de la geografía a la política pública



Sin el OT, cualquier exoneración parece una concesión política arbitraria. Con el OT, se convierte en política pública documentada y defendible ante los Concejos Municipales.

# El ordenamiento en el catastro Multipropósito

## Catastro Tradicional



Enfoque netamente fiscal y tributario.



Ciego a la realidad social y cultural del territorio.



Asume erróneamente que el valor de la tierra equivale a la capacidad de pago.



Consecuencia: Conflicto social, rechazo ciudadano y rezago permanente.

## Catastro con Enfoque OT/Geo



Enfoque multipropósito (seguridad jurídica, planeación, ordenamiento).



Cartografía social integrada a la base de datos predial.

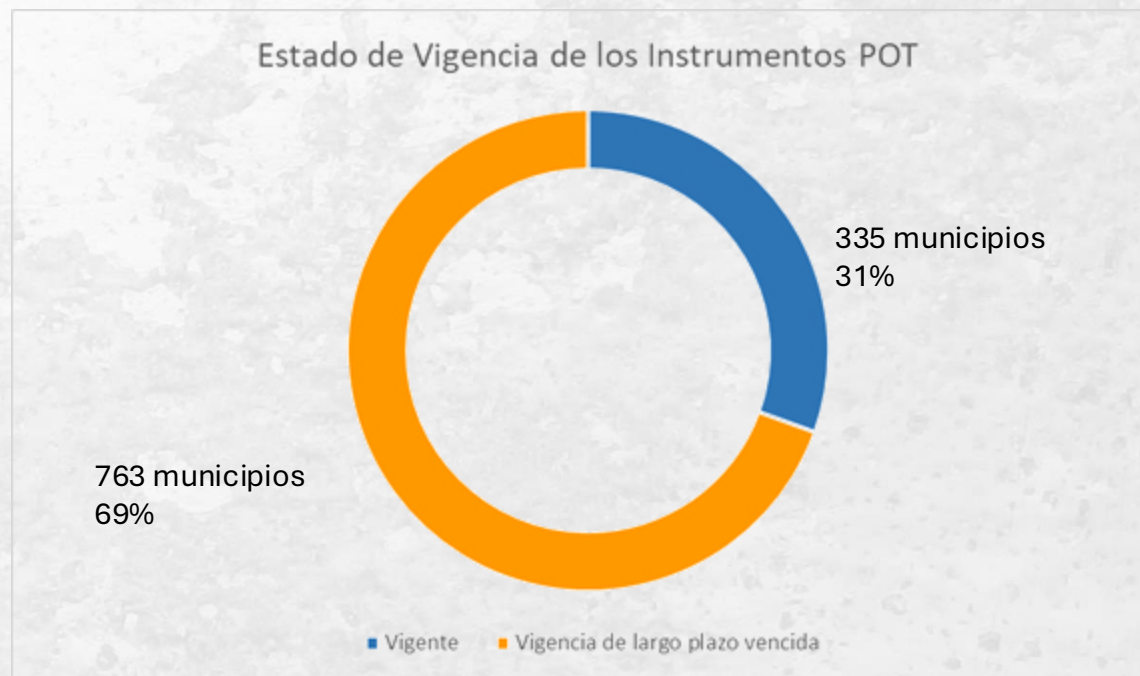
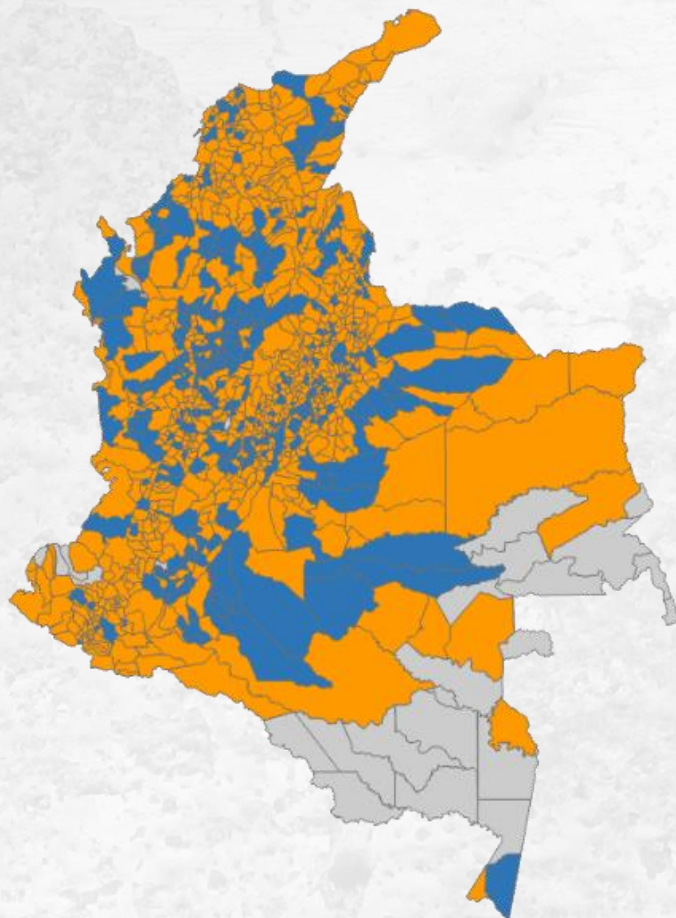


Modula la carga fiscal basándose en la geografía humana.



Consecuencia: Paz territorial, viabilidad política y sostenibilidad.

# Reto No. 1 Estado de los POT en Colombia



## Reto No. 2 El Cruce Vital: Relación Ingreso-Territorio



Para justificar tratamientos diferenciales, no basta la intuición. Se requiere interoperabilidad de datos para demostrar técnicamente la brecha entre el valor del suelo y el ingreso familiar.

# Reto No. 3 Interoperabilidad y Gobernanza (SAT)







***“La Geografía física justifica el valor.  
La Geografía humana modula la carga.  
El Ordenamiento Territorial hace posible la equidad”***



Gobierno de  
**Colombia**



**IGAC**  
INSTITUTO GEOGRÁFICO  
AGUSTÍN CODAZZI



INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

