



Glosario de términos Agencia para la Gestión del Paisaje el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas

Subdirección de Gestión Alianzas Público Privadas

Adjudicación. Es la decisión emanada de la Agencia por medio de un acto administrativo, que determina el Adjudicatario de un contrato de consultoría mediante concurso de Méritos.

Asociaciones Público Privadas (APP) y/o concesiones: Son un instrumento de vinculación de capital privado a obras de infraestructura pública, que se materializan en un contrato de concesión entre una entidad estatal y una persona natural o jurídica de derecho privado. Las Asociaciones Público Privadas (APP) y/o Concesiones se regirán en cada país por las leyes y regulaciones establecidas por los estados. En el caso colombiano se regirán en el marco de la Ley 80 de 1993, Ley 1150 de 2007 y Ley 1508 de 2012, Ley 1882 de 2018 y sus decretos reglamentarios.

Amigable Compondor: Se refiere a la instancia permanente o temporal de solución definitiva de las controversias.

CAPEX: Del inglés "Capital Expenditures", son inversiones de capital que crean beneficios. Un CAPEX se ejecuta cuando un negocio invierte en la compra de un activo fijo o para añadir valor a un activo existente con una vida útil que se extiende más allá del año imponible. Los CAPEX son utilizados por una compañía para adquirir o mejorar los activos fijos tales como equipamientos, propiedades o edificios industriales.

Contrato de Consultoría: Documento que suscribe la Agencia con el Adjudicatario de un Concurso de Méritos Abierto, por medio del cual se impone a las Partes obligaciones recíprocas y se les concede derechos correlativos que instrumentan las relaciones contractuales que se buscan establecer.

Cierre Financiero: Es la consecución de un monto mínimo de recursos de deuda para el proyecto.

Comisión de éxito: Es la suma correspondiente a la parte de los honorarios del estructurador que deberá ser cancelada por el concesionario y que hará parte del costo del proyecto a cargo del concesionario como parte de sus obligaciones.

Comparador Público Privado - CPP: Metodología cuyo objetivo es comparar los costos de ejecutar un proyecto bajo la modalidad de Obra Pública contra los costos de ejecutar este mismo bajo la modalidad APP. El proyecto seguirá la modalidad de ejecución que demuestre mayor Valor por Dinero.

Concesionario: Es la sociedad de objeto único, conformada por quien(es) resultó(aron) adjudicatario(s) con motivo del proceso de selección.



Contratistas: Son las personas jurídicas o naturales o estructuras plurales integradas por varias personas, con quienes el concesionario suscribe el contrato de construcción, el contrato de diseño y/o el contrato de operación y mantenimiento y/o los contratos para la prestación de los servicios.

Deducciones: Corresponde a los descuentos que se aplicarán a la retribución –o a la compensación especial, cuando sea aplicable–teniendo en cuenta el resultado que se obtenga una vez se adelante la medición de los indicadores de desempeño y áreas no disponibles.

Equipamiento: Es el conjunto de edificios, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas. Ejemplos de equipamientos son bibliotecas, museos, hospitales, colegios, templos religiosos, entre otros. Para el presente proceso de selección no se entiende por equipamiento urbano para términos de evaluación planes de renovación urbana, ni planes parciales, ni viviendas, ni hoteles, ni urbanismo, ni espacio público, ni mobiliario urbano, ni estaciones de policía, ni edificios militares, ni proyectos de energía eléctrica, ni de información, ni de telecomunicaciones, ni proyectos en el sector de agua potable ni saneamiento básico.

Estructurador: Corresponde al grupo de firmas que están a cargo de la realización de las actividades de estructuración del Proyecto.

Etapa Preoperativa: Se refiere a la primera etapa del contrato de concesión que comprende la fase de preconstrucción y la fase de construcción. esta etapa empieza con la suscripción del acta de inicio y termina con la suscripción de la última acta de terminación de unidad funcional.

Etapa de Operación y Mantenimiento: Es la segunda etapa de ejecución del contrato de concesión durante la cual se adelantarán todas las actividades necesarias para la operación, mantenimiento y prestación de servicios del proyecto.

Etapa de Reversión: Es la tercera etapa del contrato de concesión durante la cual se adelantarán todas las actividades necesarias para la reversión de los bienes de la concesión.

Factibilidad: Es la etapa en la cual se debe diseñar el proyecto y efectuar la evaluación económica final, mediante la simulación con el modelo aprobado por las entidades contratantes. Tiene por finalidad establecer si el proyecto es factible para su ejecución, considerando todos los aspectos relacionados con el mismo.

Fase de Preconstrucción: Es la primera fase de la etapa preoperativa que se extenderá desde la fecha de inicio hasta la fecha de suscripción del acta de inicio de la fase de construcción.

Fase de Construcción: Es la segunda fase de la etapa preoperativa, durante la cual el concesionario, principalmente, debe realizar las intervenciones. la fase de construcción se extiende desde el momento de la firma del acta de inicio de la fase de construcción hasta la suscripción de la última acta de terminación de unidad funcional.



Fondo de Contingencias: Es el fondo de contingencias de las entidades estatales creado mediante la ley 448 de 1998 donde se hacen los aportes destinados a cubrir contingencias.

Giro de Equity: Es el valor mínimo de dinero correspondiente a los giros que deba hacer el concesionario al patrimonio autónomo (cuenta proyecto).

Indicadores: Constituyen instrumentos de control de orden gerencial, necesarios para la evaluación de gestión. Reflejan el comportamiento de las variables que representan el estado actual o la tendencia de los procesos, programas y planes, hacen parte de los sistemas de información y facilitan la toma de decisiones. Los Indicadores de Desempeño son los de disponibilidad, calidad y nivel de servicio.

Iniciativa pública: Son aquellas iniciativas promovidas y estructuradas desde las entidades públicas. La fuente de pago del proyecto puede ser a través de aportes de recursos públicos, de la explotación económica del APP o una combinación de estas.

Iniciativa privada: Son las iniciativas promovidas y estructuradas desde el sector privado, el cual tiene la responsabilidad de realizar los estudios del proyecto, por cuenta propia y riesgo, sin que el sector público esté en la obligación de reconocer los costos asociados.

Infraestructura productiva: conformado por todas aquellas obras físicas que permiten elevar los niveles de producción y eficiencia productiva de un país, contribuyendo al crecimiento de la economía. Algunos ejemplos de proyectos de este tipo se encuentran: transporte, movilidad urbana, comunicaciones y logística.

Mantenimiento: conjunto de acciones que tienen como objetivo mantener un sistema o restaurarlo a un estado en el cual el mismo pueda desplegar la función para la cual fue concebido.

Obligaciones Contingentes: Aquellas en virtud de las cuales, alguna de las entidades estatales, estipula contractualmente a favor de su contratista, el pago de una suma de dinero, determinada o determinable a partir de factores identificados, por la ocurrencia de un hecho futuro o incierto.

OPEX: Del inglés "Operating Expense", es un costo permanente para el funcionamiento de un producto, negocio o sistema. Puede traducirse como gasto de funcionamiento, gastos operativos, o gastos operacionales. Por ejemplo, la compra de una máquina es CAPEX, mientras que el costo de mantenimiento es OPEX.

Originador: El particular que identifica una necesidad y la pone en conocimiento de la entidad pública responsable de satisfacerla. El mismo realiza la estructuración del proyecto por su propia cuenta y riesgo y asumiendo todos los costos.

Patrimonio Autónomo: Es el patrimonio autónomo que deberá constituir el concesionario mediante la celebración del contrato de fiducia mercantil con la fiduciaria.



Pliego de Condiciones: Es el documento, sus anexos, y los demás documentos puestos a disposición de los interesados y/o oferentes dentro del proceso de selección, en los que se señalan las condiciones, plazos y procedimientos dentro de los cuales los interesados y/o oferentes deben formular su oferta para tener la posibilidad de obtener la calidad de adjudicatario.

Prefactibilidad: Estudio que permite establecer los estudios de viabilidad técnica, económica, financiera, social, ambiental y legal con el objetivo de reunir información para la elaboración

del flujo de caja del proyecto mediante la aplicación de metodologías de preparación y evaluación de proyectos

Proceso de Selección: Corresponde a la licitación pública, mediante la cual se selecciona al concesionario.

Proponente: Persona natural o jurídica que presenta propuesta al proceso de selección. En el caso de figuras asociativas, se entiende por proponente tanto la figura asociativa como los integrantes de esta.

Propuesta: Es la oferta irrevocable e incondicional presentada por el Proponente dentro de un proceso de selección.

Propuesta Económica: Es la parte de la Propuesta del Proponente que incluye su oferta económica.

Prefactibilidad: Estudio que permite establecer los estudios de viabilidad técnica, económica, financiera, social, ambiental y legal con el objetivo de reunir información para la elaboración del flujo de caja del proyecto mediante la aplicación de metodologías de preparación y evaluación de proyectos

Registro Único de Asociación Público Privada (RUAPP): administrado por el Departamento Nacional de Planeación, en el que se lleva un registro de los proyectos que el Gobierno Nacional o las entidades territoriales se encuentran estructurando y/o evaluando. Este inventario puede ser consultado por cualquier ciudadano.

Riesgo: Posibilidad de ocurrencia de situaciones que pueden ser de dos clases: eventos negativos, tanto internos como externos, que pueden afectar o impedir el logro de los objetivos institucionales de una entidad pública, entorpeciendo el desarrollo normal de sus funciones; o los eventos positivos que permitan identificar oportunidades para un mejor cumplimiento de la función pública.

Reversión: Corresponde al procedimiento, mediante el cual el concesionario entrega los bienes asociados al proyecto a la entidad pública para dar por terminado el contrato.



Tribunal de Arbitramento: Es el organismo colegiado correspondiente al mecanismo de arbitraje, previsto para dirimir las diferencias surgidas entre las Partes y sometidas a arbitramento.

Unidad Funcional: Se refiere a cada una de las divisiones del Proyecto, que corresponden – cada una– a un conjunto de estructuras de ingeniería e instalaciones indispensables para la prestación de servicios con independencia funcional, la cual le permitirá funcionar y operar de forma individual.

Valor Total Ejecutado (VTE): Es el valor final del contrato incluyendo adiciones si a ellas hay lugar. Para los Proponentes personas naturales o jurídicas nacionales, o extranjeras con domicilio o sucursal en Colombia, este valor será tomado del RUP. Para los Proponentes personas naturales o jurídicas extranjeras sin domicilio o sucursal en Colombia.

Vigencias Futuras: Son medidas presupuestales del Estado que permiten planificar, financiar y ejecutar proyectos, bajo una óptica de largo y mediano plazo, de tal forma que se supere la anualidad del presupuesto público.

Vigencias Futuras Excepcionales: Son autorizaciones de las asambleas o concejos respectivos para la asunción de obligaciones que afecten presupuesto de vigencias futuras, sin que exista apropiación o afectación presupuestal en la vigencia que se autorizan.

Subdirección de Gestión Inmobiliaria

Bienes fiscales: son aquellos inmuebles que pertenecen a las Entidades del estado y que están destinados a servir en el ejercicio de funciones públicas (Alcaldías, Concejos Municipales, empresas del estado, etc.) o para la prestación de servicios colectivos (recreación, salud, educación, cultura, etc.). El Estado puede gestionarlos como si se tratase de un bien de propiedad particular, es decir, venderlos, arrendarlos, desarrollarlos constructivamente, etc.

Bienes de uso público: son aquellos que pertenecen al Estado y que se destinan al uso y disfrute de todos los habitantes de un territorio sin excepción. Forman parte del espacio público y son administrados bajo el principio del interés general, por lo que no pueden ser vendidos, donados, embargados o usurpados. Por esta razón, su destinación como bien de uso público solo puede ser modificada por los Concejos Municipales.

POT: Plan de Ordenamiento territorial.

Matrícula inmobiliaria: Es el número que identifica a cada predio en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Ficha Catastral: Documento que permite consultar el aspecto físico, jurídico y económico de un inmueble.



Uso del suelo: Es el destino señalado a un terreno a un edificio o parte de éstos, los cuales delimitan la ciudad con las actividades que albergan.

Subdirección de Gestión Paisaje y Patrimonio

Acceso (o accesibilidad) de personas en situación de discapacidad o movilidad reducida: Conjunto de condiciones físicas y técnicas que permiten, en cualquier espacio o ambiente, ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de las personas con discapacidad, teniendo en cuenta criterios de diseño universales.

Accesibilidad vial: Adecuaciones que permiten el fácil acceso y evacuación, tanto para el tránsito peatonal como vehicular, en el espacio público y en sus conexiones con el privado.

Actividad comercial: La que está destinada al expendio, compraventa o distribución de bienes y mercancías, tanto al por mayor como al por menor; y las demás definidas como tal por el Código de Comercio, siempre y cuando no estén consideradas por el mismo código, o por las leyes vigentes, como actividades industriales o de servicios.

Adición o ampliación: Acción por la cual se añade espacio útil a una edificación.

Agente urbano: Persona física o jurídica con incidencia en los procesos urbanos. Normalmente, participa en la construcción de ciudad.

Alameda: Paseo peatonal o vehicular bordeado de árboles.

Alcorque: Espacio que se abre en el suelo alrededor del árbol, para favorecer el ingreso del agua lluvia y la de riego hacia las raíces.

Alineamiento o hilo: Determinación de los paramentos exteriores de una edificación, en relación con las áreas públicas.

Altura libre de piso: Distancia vertical, en metros lineales, entre el nivel del piso acabado y el nivel inferior del techo o cielo raso acabado.

Amoblamiento urbano: Conjunto de elementos que hacen parte del espacio público, dedicados al servicio de la comunidad: arborización, carteleras, buzones, pasamanos, señalización, lámparas de iluminación, cabinas telefónicas, recipientes para basuras, bancas, jardineras, kioscos, casetas, estrados, monumentos, obras de arte, pilas, fuentes de agua, etc.

Andén: Faja longitudinal en los costados de la vía, destinada a la movilidad de los peatones y al amoblamiento urbano. Eventualmente, podrá aceptar la circulación de vehículos no motorizados.

Antejardín: Área libre, comprendida entre el límite de la zona pública y la línea de paramento de las edificaciones.



Aprovechamiento económico espacio público temporal: Se entiende como el uso con fines lucrativos del espacio público por un lapso superior a 30 días calendario e inferior a un año, sin perjuicio de que el contrato suscrito pueda renovarse, previos análisis y ajustes a nuevos valores, entre otros aspectos que establezca la comisión intersectorial reglamentada por el presente Decreto.

Aprovechamiento económico espacio público transitorio: Se entiende como el uso con fines lucrativos del espacio público; para estos casos, el permiso de ocupación del espacio público se otorgará por un lapso no mayor a 30 días calendario.

Área: Superficie comprendida dentro de un perímetro. Se entiende también como el valor numérico de una superficie.

Área peatonal: Espacio destinado al uso exclusivo de los peatones.

Áreas de Revitalización Económica: Permite la operación de un espacio público determinado, por parte de propietarios de locales y/o actividades económicas y/o residentes, que se comprometen a realizar mejoras en la infraestructura y realización de eventos, con los cuales obtienen efecto positivo en sus negocios.

destinada al estacionamiento de vehículos. En ocasiones, es utilizada como zona de transición entre la calle y el andén.

Asimilación de Estratificación: Es una exención que se genera al reducir el pago de los servicios públicos domiciliarios al asimilarlos a un estrato menor al que pertenecen.

Barrera ambiental: Barrera dispuesta para mitigar un efecto contaminante: ruidos, olores, esmog, etc.

Barrera urbana: Obstáculo que limita la movilidad o la visibilidad.

Bien de interés cultural: Bien material, mueble o inmueble, al que se le atribuye un especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en diversos ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, entre otros. La declaratoria de un «bien de interés cultural» en Colombia, se encuentra reglamentado por las leyes 1185 del 2008 y 397 de 1997.

Bordillo: (también, cordón o sardinel). Elemento que determina o confina el separador; o el de la calzada, berma o elemento que esté contiguo a él.

Buitrón: Vacío del que disponen las edificaciones, en forma de ducto, y que no posee dimensiones de patio. Es utilizado para la extracción de gases y la ventilación; y para la conducción de redes eléctricas, sanitarias, de telecomunicaciones, de gas, y similares.



Bulevar: Proveniente del francés boulevard. Es un paseo peatonal paramentado por arquitectura diversa y árboles.

Burbuja comercial: Pequeño local, que dispone de un espacio cerrado para ubicar mercancía y productos, y es atendido por una persona; sin espacio suficiente para el acceso de los clientes y usuarios a su interior.

Calzada: Superficie destinada a la circulación de vehículos, que puede estar compuesta por uno o varios carriles.

Carril: Mínima división superficial longitudinal de la calzada por la que pueden circular los vehículos.

Categoría general de uso: Características particulares del uso o actividad sobre el suelo que se desarrolla en el territorio municipal: residencial, comercial, de servicios, industrial, dotacional, y de espacio público existente y proyectado. Adicionalmente, para el suelo rural se incluyen los usos definidos en el Artículo 398 del Acuerdo 48 del 2014 (POT).

Ciclorruta: Sección de la calzada o el andén destinada de manera exclusiva al tránsito de bicicletas.

Ciclovía: Zona del espacio público que se destina temporalmente para la circulación de deportistas y caminantes (también con mascotas).

Conjunto histórico: Área de la ciudad que, por sus cualidades culturales, monumentales, arqueológicas o arquitectónicas, es considerada valiosa para la comunidad.

Continuidad urbana: Atributo del espacio público de proveer conectividad entre los diferentes componentes urbanos.

Compensación: Son recursos asignados por la Administración Municipal, Departamental y/o Nacional a propietarios de lotes y/o construcciones, dirigidos a equilibrar las decisiones de planificación.

Cordón: (ver bordillo).

Crecimiento urbano: Proceso por medio del cual se expanden y densifican las ciudades. Puede darse por la adición de nuevos terrenos para la edificación o por la demolición y reedificación de construcciones viejas.

Cruce de peatones: Zona de la calzada llamada también «paso de cebra», delimitada por la adecuada señalización. Está reservada para el cruce de los transeúntes, gozando de la debida prelación sobre el tránsito vehicular.



Cultura urbana: Modo colectivo de vida adoptado por una comunidad urbana, de manera consciente o inconsciente. // Manera adecuada de comportarse en la ciudad.

Deberes y derechos urbanísticos: Obligaciones establecidas por ley sobre el suelo urbano, que definen las facultades para la titularidad de los bienes inmuebles.

Densidad de construcción: Cálculo de las construcciones edificables en cada lote, conforme la legislación.

Densidad de población: Relación entre la superficie urbana y el número de personas que habitan en ella. Se mide por el número de habitantes o de viviendas por hectárea.

Desarrollo urbano: Proceso de urbanización y construcción física de la ciudad, por medio del cual se consolidan las dinámicas de intercambio social y comercial.

Dinámica social urbana: Maneras de socialización propias de la vida urbana. // Producto de la concentración y la masificación demográfica.

Diseño urbano: Proceso disciplinado, por medio del cual se ordena y configura la forma y geometría del espacio urbano; con el fin de resolver los problemas propios de la ciudad o de satisfacer las necesidades colectivas.

Ecología urbana: Vertiente de la ecología que estudia los ecosistemas urbanos, especialmente de las grandes ciudades y metrópolis conurbadas.

Edificio: Construcción cubierta y contenida, con fines residenciales o de otro uso, y con una o más plantas.

Embellecimiento urbano: Política urbana encaminada al mejoramiento de la calidad estética de los conjuntos urbanos.

Espacios públicos estanciales: Espacios con carácter de estancia (plazas, parques y zonas verdes), para el encuentro y el intercambio social y comercial.

Estacionamiento (o parqueadero): Área, cubierta o descubierta, que se destina al estacionamiento de vehículos, como parte integral de una edificación o un desarrollo urbanístico.

Estacionamiento (o parqueadero) de visitantes: Espacio de las urbanizaciones y edificaciones que se destina al estacionamiento transitorio de los vehículos de los usuarios no residentes.

Estacionamiento (o parqueadero) público.: Local urbano que se destina a arrendar espacios para estacionar vehículos.



Estrato Socioeconómico: Sistema de clasificación de inmuebles residenciales, utilizado para el cálculo y liquidación del pago de los servicios públicos domiciliarios, categorizados en seis categorías: 1) Bajo-bajo, 2) bajo, 3) Medio-bajo, 4) medio, 5) medio-alto, 6) alto.

Estudio etnográfico: Análisis disciplinado de los elementos sociales y culturales que le dan identidad y definen a una población.

Estudios técnicos urbanos: Conjunto de análisis disciplinados de los componentes urbanos: movilidad, silvicultura, usos, etc.

Exención: Reducción del pago de una obligación en virtud de criterios de equidad y/o tratamiento especial dado por la Administración Municipal.

Instrumentos Financieros del POT: Son instrumentos financieros, de acuerdo con el subsistema de financiación del POT, los siguientes:

1. Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
 2. Venta de derechos de construcción y desarrollo.
 3. Cesiones urbanísticas.
 4. Transferencia de cesiones.
 5. Contribución en valorización.
 6. Participación en la plusvalía.
 7. Pago en especie.
 8. Otras fuentes de financiación:
 - a) Pago por Servicios Ambientales –PSA
 - b) Compra de derechos fiduciarios.
 - c) Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva –FIRId)
- Disminución en la estratificación
- e) Beneficios tributarios.
 - f) Tasas fiscales e impuestos.
 - g) Los subsidios para la adquisición y mejoramiento de vivienda.
 - h) Las asociaciones público/privadas a través de la concesión por obra pública.
 - i) El sistema general de regalías.
 - j) Rentas generadas para el mantenimiento y administración de los bienes inmuebles propiedad del Municipio de Medellín.
 - k) Recursos en el marco de contratos plan.
 - l) Recursos de cooperación internacional para el desarrollo urbano y el mejoramiento del hábitat.
- m) Asociaciones público comunitarias.

Fachada abierta: Superficie exterior delimitante de una edificación, que presenta aberturas sin restricciones para la iluminación y ventilación natural, y permite la relación visual directa de la edificación con el espacio público o privado exterior. En algunos casos, también permite la integración espacial directa de los diferentes espacios públicos y privados, construidos y libres.



Fachada cerrada: Superficie exterior delimitante de una edificación, que restringe totalmente la relación visual entre los diferentes espacios públicos y privados, construidos y libres. No presenta ventanas o aberturas; por lo tanto, limita el ingreso de la iluminación y ventilación, directa y natural, a los diferentes espacios.

Fachada semicerrada: Fachada intermedia entre la abierta y la cerrada, que presenta aberturas restringidas para la iluminación y la ventilación natural.

Fachada urbana: Cerramiento vertical envolvente del espacio edificado en el suelo urbano.

Geografía urbana: Vertiente de la geografía, que estudia los ecosistemas naturales en suelo urbano, y la composición de los elementos naturales y artificiales, como partes constitutivas de un sistema. Se relaciona con los estudios del territorio, en tanto no se puede comprender la geografía de la ciudad como un hecho aislado del resto de los elementos geográficos en los cuales está emplazada.

Glorieta: Intersección vial de forma oval o circular, que resuelve las maniobras de entrecruzamiento y movimiento alrededor de una isla ornamentada o ajardinada.

Grafiti: Manifestación gráfica, pictórica o textual, realizada en los muros, vallas y tapias exteriores de la ciudad. En muchas ocasiones, expresa posturas políticas, religiosas o de tribus urbanas.

Imagen urbana: Apariencia de una ciudad, que se forma a partir de la representación concreta de su paisaje. Refleja su composición social y formal, y su geografía, arquitectura, prácticas culturales y desigualdades.

Infraestructura urbana: Componentes edificados de la ciudad, que sirve para su funcionamiento: transporte, telecomunicaciones, abastecimiento, disposición de residuos, etc.

Línea de paramento: Línea que determina el punto exterior máximo permitido a una construcción; en relación con la sección de la vía, otra construcción vecina, las quebradas, etc. Por fuera de esta línea solamente se autoriza la construcción de voladizos, tapasoles, marquesinas y cubiertas de antejardín, según la reglamentación vigente para cada uno de ellos.

Local: Espacio construido, destinado a la ubicación de un establecimiento o negocio distinto al residencial; para el intercambio de bienes, mercancías o servicios, que permite el acceso, desplazamiento y ubicación de los usuarios en su interior.

Malla urbana: Área urbana provista de una red articulada e interconectada de vías y redes de servicios públicos; desarrollada y construida formando un tejido vial denso y continuo.



Manual de Aprovechamiento Económico: Es un instrumento al servicio de la gestión y financiación del Municipio de Medellín, orientado a establecer las condiciones y el procedimiento normativo, para el aprovechamiento temporal y transitorio del espacio público.

Manzana: Unidad de división convencional de la superficie en un área urbana, que está delimitada por vías, espacios de uso público o accidentes naturales como cerros, acequias, ríos, etc.

Medianería: Servidumbre legal, en virtud de la cual los dueños de dos predios vecinos están sujetos a obligaciones recíprocas. Se refiere al límite o lindero que separa predios, edificios, etc.

Mobiliario urbano: Conjunto de objetos y piezas de equipamiento instalados en la vía pública; como bancas, basureras, postes de iluminación, tótems, cabinas telefónicas, módulos de venta, cicloparqueaderos, entre otros.

Modificación: Variación del diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.

Modo de transporte urbano: Forma como se realiza un desplazamiento urbano: peatonal, rodado, férreo, etc.

Morfología urbana: Composición de la forma de la ciudad, determinada por la forma de los elementos construidos y los espacios a cielo abierto. // Estudio disciplinado de las formas de crecimiento y composición urbana.

Movilidad urbana: Sistema de elementos para el desplazamiento de las personas y los vehículos urbanos.

Normativa urbanística: Documento fundamental, correspondiente a los instrumentos de ordenamiento urbano y territorial. Contiene reglamentación precisa en torno a un componente específico de la ciudad.

Ochava: Esquina de una manzana o de una edificación, recortada en ángulo o en forma circular.

Operador Urbano: es una entidad, establecimiento o sociedad, encargado de la implementación de los programas, proyectos, obras y mecanismos de gestión, definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sus instrumentos de instrumentos de planificación complementaria y las demás actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas y esta definido por el Decreto 893 de 2017.

Operación Urbana: son las gestiones o actuaciones necesarias para la cualificación, conservación, ampliación y sostenibilidad del Sistema Público y Colectivo, el patrimonio urbano y paisajístico y los instrumentos de financiación del POT.



Ordenación urbanística: Disposición adecuada de los diversos componentes urbanos, físicos e intangibles de una ciudad, o una porción de ciudad. Es una expresión sinónima de urbanismo, planificación o planeación urbana.

Paisaje: Según el decreto 2372 de 2010 paisaje es el “nivel de la biodiversidad que expresa la interacción de los factores formadores (biofísicos y antropogénicos) de un territorio”.

Paisaje urbano: Forma o aspecto del territorio urbano. // Combinación y relación sistémica de los rasgos visibles y perceptuales de una ciudad. // El análisis del paisaje urbano es una categoría transversal a todos los componentes de la ciudad y el territorio.

Paramento de la edificación: Plano que delimita el inicio de una construcción.

Patrimonial: Denominación que incluye los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declaradas como Bienes de Interés Cultural. (Municipio de Medellín, 2014)

Paramento de la edificación: Plano que delimita el inicio de una construcción.

Paseo peatonal urbano: Corredor exclusivo para peatones. Puede ser en forma de alameda, bulevar, rambla, riada o malecón, entre otros.

Paseo peatonal a nivel: Zona de la calzada delimitada por dispositivos y marcas especiales, con destino al cruce de los peatones.

Pendiente: Inclinación longitudinal de una vía, corriente de agua, canal, terreno natural o cubierta de una edificación, expresada en determinado tanto por ciento o por mil.

Peralte: Inclinación transversal de una calzada, con el propósito de contrarrestar la fuerza centrífuga que se genera sobre el vehículo en las curvas.

Personas con (o en situación de) discapacidad: Son aquellas personas que tengan deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, a mediano o largo plazo, que al interactuar con diversas barreras (incluyendo las actitudinales) pueden perder su participación plena, efectiva y en igualdad dentro de la sociedad.

Patrimonio: De manera general y según la RAE, patrimonio es el conjunto de bienes de una nación acumulado a lo largo de los siglos, que, por su significado artístico, arqueológico, etc., son objeto de protección especial por la legislación. De manera particular, según la ley 397 de 1997 “El patrimonio cultural de la Nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e



inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico”.

Patrimonio arquitectónico: Puede ser un edificio, conjunto de edificios (o sus ruinas), que con el paso del tiempo han adquirido un valor mayor al que tuvieron originalmente. Este valor puede ser cultural, emocional, físico, intangible, histórico o técnico. Se puede evaluar como patrimonio arquitectónico a aquellas obras que, debido a diferentes razones (no siempre de índole técnica o artística), se considera que sin ellas el entorno donde se ubican perdería su identidad.

Predio: Lote o parcela. Área específica, delimitada por la propiedad. Le corresponde una titularidad pública o privada según el caso.

Primera planta: Piso del edificio que está en contacto con el espacio público. Es sinónimo de planta baja, o primer piso.

Proceso de urbanización: Recambio de un suelo rural por uno urbano. Se expresa en el cambio de las dinámicas sociales, y a través de la densificación y crecimiento de las áreas edificadas.

Puntos y zonas de conflicto vial: Son aquellos que, por sus características de alta peligrosidad, deberán tenerse en cuenta al hacer los diseños específicos para los proyectos de construcción.

Radio de giro: Aquel que delimita la calzada en una esquina.

Radio de ochava: Recorte en ángulo, o en forma circular, que debe cumplir una edificación de esquina que no cuente con antejardín por ninguna de las dos vías a las cuales da frente, con el fin de permitir la visibilidad desde los vehículos.

Rambla: Paseo peatonal que, en ocasiones, va paralelo a un curso de agua, o pasa por encima de un curso de agua cubierto. Se caracteriza por su amplitud y la presencia de vegetación y mobiliario estancial.

Rampa: Superficie inclinada, para la circulación vehicular o peatonal que une a dos o más niveles.

Reparaciones locativas: Obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, y sus características funcionales, formales y volumétricas. Se incluyen, entre otras, las siguientes: el mantenimiento, sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes y pintura; y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.

Retranqueo: Operación por medio de la cual un edificio o el cerramiento de un predio se retira del paramento hacia dentro del lote.



Sardinela: (ver bordillo).

Sección pública de la vía: Distancia, expresada en metros, entre los linderos de propiedades privadas resultantes de los procesos de urbanización y las vinculaciones correctas a la malla vial urbana.

Sector urbano: Área o parte de la ciudad que se puede clasificar y reconocer por sus cualidades urbanísticas y paisajísticas, y sus características funcionales.

Semisótano: Piso de una edificación cuya altura no sobresale más de 1,5 m sobre el nivel más bajo del andén. En todo caso, el semisótano corresponde a un único nivel.

Señal de tránsito: Dispositivo físico o marca especial; preventiva, reglamentaria e informativa; que indica la forma correcta como deben transitar los usuarios de las vías. Incluye señales luminosas de peligro, que emiten su propia luz en colores visibles como el rojo, amarillo o blanco.

Señalización urbana: Conjunto de elementos de información visuales, sonoros u otros, para la identificación y localización de las dinámicas y lugares urbanos.

Separador: Elemento utilizado para diferenciar o separar las calzadas de una vía.

Separador central: Elemento con el cual se separan físicamente dos flujos contrarios de tráfico; además, sirve para giros y como refugio para los peatones.

Servicios Públicos Domiciliarios: Corresponde a los servicios públicos de (Municipio de Medellín, 2014)

Sótano: Nivel o niveles de una edificación que están totalmente embebidos en el terreno natural.

Sistema Público Colectivo: De acuerdo con el artículo 65 del acuerdo 48 de 2014, POT del municipio de Medellín, este sistema hace parte del sistema físico espacial y a su vez se compone de los siguientes Subsistemas:

1. Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro
2. Equipamientos
3. Patrimonio Cultural Inmueble
4. Servicios Públicos.
5. Movilidad.

Subsistema de Financiación del POT: De acuerdo con el artículo 499 del acuerdo 48 de 2014, POT de la ciudad de Medellín, es el conjunto de instrumentos y decisiones administrativas dirigidas a lograr la movilización de recursos necesarios para la ejecución y mejoramiento de las infraestructuras a través del programa de ejecución del POT con miras a materializar el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo territorial.



Tapasol (o parasol): Elemento adosado a la fachada, que brinda a los usuarios protección del sol y la lluvia. Se elabora en materiales livianos y autoportantes que no requieran de estructuras con soportes verticales, ni construcciones permanentes.

Temporada: Se entiende como el periodo de año durante el cual se desarrollará el aprovechamiento económico

Temporada alta: Comprende los meses de julio, agosto, Octubre y Diciembre.

Temporada Media: Comprende los meses de Marzo, Abril, Mayo, Junio, Noviembre, Septiembre.

Temporada baja: Comprende los meses de Enero y Febrero.

Terraza: Área descubierta, situada sobre la cubierta horizontal superior o en otro nivel de una edificación, con posibilidad de acceso para las personas.

Tráfico urbano: Volumen de vehículos o peatones que pasan por un punto específico durante un período determinado.

Trama urbana: Forma resultante de las diferentes operaciones de composición del suelo urbano. // Relación formal del trazado de una ciudad o una porción de ella: trama ortogonal, radial, radio-céntrica, compacta, dispersa, etc.

Transporte urbano: Conjunto sistematizado de medios de transporte para la población urbana.

Tratamientos urbanísticos (o rurales): Determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Medellín que, atendiendo a las características físicas de cada zona considerada, establecen las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores de expansión urbana y rural.

Trámite: Cada uno de los estados o diligencias necesarios para resolver un asunto. **Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo Ambiental:** Es una compensación destinada a la adquisición de Bienes de Conservación Ambiental,

Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo Patrimonial: Es una compensación mediante la cual los propietarios de Bienes de Interés Cultural reciben unos recursos en dinero, que podrán utilizarse, por una sola vez y que deben destinarse a la conservación de ese bien inmueble.

Unidad de paisaje urbano: Clasificación de las partes constitutivas de una ciudad, según las características perceptibles de su forma, su geografía, y sus dinámicas sociales y culturales.



Urbanismo: Disciplina encargada de estudiar el ordenamiento, gestión, promoción y regulación de los territorios urbanos o a urbanizar.

Uso compatible: Es aquel que no se opone al principal y concuerda con su potencialidad y productividad; que no lo perturba y no ocasiona peligro para la salud, seguridad y tranquilidad pública.

Uso complementario: Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal del suelo. Por consiguiente, puede funcionar en cualquier predio de él.

Uso condicionado (o restringido): Actividad que presenta algún grado de incompatibilidad, por sus condiciones urbanísticas, ambientales o de magnitud. Se puede controlar, de acuerdo con los requerimientos que se establezcan para el cada caso.

Uso permitido: Es el que se le asigna a un área o lote, de acuerdo con el régimen de usos establecido en el POT.

Uso principal: Actividad señalada como predominante en determinada área o lote, y que establece el carácter de la misma. Es también el uso deseable, que debe coincidir con la función específica del área o lote, y que ofrece mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

Uso principal de la edificación: Actividad a la cual se dedica principalmente una edificación. También aplica la definición dada para 'uso principal').

Uso prohibido: Actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal.

Uso residencial: El que se da a un área para el desarrollo de obras de vivienda, con sus usos complementarios y compatibles, según el régimen establecido en el POT.

Vecindad: Unidad mínima y nuclear de la ciudad, constituida por edificaciones residenciales.
// Agrupación espontánea de vecinos.

Vehículo eléctrico: Medio de transporte de dos, tres y más ruedas, que utiliza la energía química guardada en una o varias baterías recargables, que se pueden conectar a la red eléctrica para su recarga mientras esté aparcado. Su locomoción se basa en los motores eléctricos.

Vía: Superficie destinada a la circulación de vehículos o peatones, con su respectivo amoblamiento y zonas verdes si existen.

Vía arteria: La que tiene prelación sobre las demás vías, con respecto a la circulación de tránsito, exceptuando la férrea y la autopista. Su función principal es permitir la movilización del flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana, uniendo entre sí diferentes zonas de la ciudad.



Vía obligada: Es aquella que se considera vinculada necesariamente al proceso de urbanización. Por consiguiente, tiene el carácter de obligatoriedad dentro de un proyecto.

Vía peatonal: Está destinada exclusivamente para los peatones, y está conformada por las franjas de amoblamiento y zonas verdes, y de circulación peatonal.

Vía privada: La que solo admite el ingreso, salida y circulación de personas y vehículos bajo un control, por ser de propiedad exclusiva de sus usuarios.

Vía pública: La que permite el libre ingreso, salida y circulación a las personas y vehículos. Es propiedad de la comunidad en general y está representada por el Estado.

Vías colectoras: Conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos; en forma directa o complementándose con las vías de servicio. Generalmente, unen vías arterias entre sí y deben atender volúmenes de tránsito moderados; e incluyen el transporte público colectivo.

Vías de servicio: Conjunto de vías cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades y actividades adyacentes, disminuyendo la importancia de la función de movilidad. Para este sistema de vías deberá restringirse el transporte público y de carga, y la velocidad permitida estará condicionada por las actividades y el flujo peatonal.

Voladizo: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale entre el paramento de la edificación.

Zona de influencia para edificaciones de interés cultural: Es el contexto circundante o próximo a una edificación de interés cultural necesario para ponerlo en valor y protegerlo.

Zona urbana: Área específica de la ciudad, con atributos tangibles y visibles, y con especialización de actividades.

Zona verde: Área libre engramada y arborizada, destinada al ornato o la recreación.

Zona verde privada: Área libre engramada y arborizada, de propiedad de una o varias personas, o de entidades particulares; con acceso restringido y controlado, y para el usufructo exclusivo de sus propietarios.

Zona verde pública: Área libre engramada y arborizada, que permite el libre acceso a todas las personas, por ser propiedad común de la colectividad o la municipalidad, y por hacer parte del espacio

Dirección Técnica



CDP: Certificado de Disponibilidad Presupuestal. Documento que certifica la existencia del rubro y apropiación presupuestal suficiente para atender un gasto determinado.

Contratación directa: Es una de las modalidades de contratación, que difiere de la licitación, y está prevista para los siguientes contratos: menor cuantía, interadministrativos, arrendamiento o adquisición de inmuebles, prestación de servicios profesionales o ejecución de trabajos artísticos que sólo puedan encomendarse a determinadas personas naturales o jurídicas, o para el desarrollo directo de actividades científicas o tecnológicas. Si el valor del contrato por celebrar está entre el 10% y el 100% de la Menor Cuantía (ver definición), debe hacerse una invitación pública para garantizar un número de plural de ofertas.

Control Interno: Sistema que al interior de cada entidad procura garantizar que todas las actividades, operaciones y actuaciones, se realicen de acuerdo con las normas vigentes y dentro de las políticas trazadas por la dirección, en cumplimiento de las metas y objetivos previstos.

Convenio: Herramienta legal que tiene como propósito apoyar el desarrollo de proyectos entre las entidades que hacen parte del convenio, con el fin de aunar esfuerzos para la estructuración, selección y o evaluación del proyecto.

Derecho de petición: Es aquel derecho que tiene toda persona para acudir ante las autoridades competentes, por motivo de interés general o interés particular para elevar solicitudes respetuosas de información y/o consulta y para obtener pronta resolución de las mismas.

Gastos de funcionamiento: Gastos que tienen por objeto atender la administración de las entidades. Por ejemplo, recurso humano, papelería, agua, luz, teléfono, correo, mobiliario, etc.
Gastos de Inversión Gastos destinados a financiar proyectos que se traduzcan en un aumento del patrimonio público. Así mismo, aquellos gastos que procuren el mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Licitación pública o concurso: Proceso de selección de un contratista que se aplica cuando el valor del contrato por celebrar excede la menor cuantía (ver definición), en el cual la entidad pública realiza la selección después de evaluar diversas propuestas presentadas por personas jurídicas o naturales que están en capacidad de contratar.

Macroprocesos: Son el conjunto de procesos que contribuyen, en forma sistémica, a satisfacer los requerimientos de la comunidad y de la Entidad para lograr el cumplimiento y los fines propios del Estado.

Mapa de riesgo: "Consiste en la descripción grafica y en la planta de la presencia de factores de riesgo en las instalaciones de una empresa mediante una simbología previamente definida".

Menor cuantía: Límite establecido en la ley para determinar la modalidad de contratación que debe seguir una entidad para seleccionar a sus contratistas. Se determina en función del presupuesto anual de cada entidad pública, expresado en salarios mínimos legales mensuales vigentes.



Meta institucional: Resultados esperados del desempeño de la entidad, expresados en términos de calidad, magnitud o cantidad, en desarrollo de los planes, programas y proyectos, como respuesta a las demandas de los usuarios y beneficiarios.

Mérito: Demostración permanente de las calidades y competencias laborales exigidas al empleado en el cumplimiento de sus funciones y en la prestación del servicio.

Modelo Operativo por Procesos: ES la transversalidad de una serie de actividades, acciones o toma de decisiones interrelacionadas, orientadas a obtener un resultado específico, como consecuencia del valor añadido aportado por cada una de las actividades que se llevan a cabo en las diferentes etapas, una misma área funcional. Está constituido por las áreas, los macroprocesos, los procesos y sus elementos, los cuales servirán de base para determinar los objetivos y funciones corporativas que orientarán el qué hacer de las diversas dependencias del Municipio.

Plan Estratégico: Se entiende como el conjunto de políticas y estrategias que define una empresa, para alcanzar sus objetivos de corto, mediano y largo plazo, partiendo de un diagnóstico inicial sobre la situación de la empresa.

Plan Operativo Anual (POA): Conjunto de programas y proyectos que la entidad desarrolla en el término de un año, en cumplimiento de las estrategias definidas para cumplir con su misión y lograr los objetivos propuestos para ese año.

Plan de Compras: Es la programación anual de compras de bienes y servicios de una entidad.

Procedimiento: Forma establecida para realizar una actividad o un proceso. Es recomendable que los procedimientos definan, como mínimo: quién hace qué, dónde, cuándo, por qué y cómo.

Proceso: Conjunto de recursos y actividades interrelacionados, que transforma entradas (insumos) en salidas (productos o servicios), con valor agregado.

Recurso: Acción que concede la ley al interesado en un juicio para reclamar contra las resoluciones, ante el juez que las dictó o ante otro.

Recurso de reposición: El Recurso de Reposición es un recurso que puede interponer la persona directamente ante el órgano que dictó el acto por el cual se sintió menoscabado o pasada a llevar en sus derechos, para que el órgano administrativo modifique, reemplace o deje sin efecto dicho acto.

Recurso de apelación: Es el medio impugnativo ordinario a través del cual una de las partes o ambas (Apelante) solicita que un tribunal de segundo grado o superior jerárquico examine

una resolución dictada dentro del proceso por el juez o autoridad administrativa que conoce de la primera instancia expresando sus inconformidades al momento de interponerlo, con la



finalidad de que el superior jerárquico, una vez que las analice y sin que pueda suplir sus deficiencias (en estricto derecho), corrija sus defectos modificándola o revocándola.

Reinducción: Está dirigido a reorientar la integración del empleado a la cultura organizacional, en virtud de los cambios producidos en el Municipio de Medellín. Los Programas de Reinducción se impartirán a todos los empleados por lo menos cada dos años, o antes, en el momento en que se produzcan cambios e incluirán obligatoriamente un proceso de actualización acerca de las normas sobre inhabilidades e incompatibilidades y de las que regulan la moral administrativa. Los objetivos de los programas de reinducción serán los contemplados en las normas que regulan la carrera administrativa.

SECOPE: Sistema Electrónico de Contratación Pública.

Servidor Público: "Son servidores públicos los miembros de las corporaciones públicas, los empleados y trabajadores del Estado y de sus entidades descentralizadas territorialmente y por servicios.

Los servidores públicos están al servicio del Estado y de la comunidad; ejercerán sus funciones en la forma prevista por la Constitución, la ley y el reglamento.

La ley determinará el régimen aplicable a los particulares que temporalmente desempeñen funciones públicas y regulará su ejercicio.

Son servidores públicos los miembros de las corporaciones públicas, los empleados y trabajadores del Estado y de sus entidades descentralizadas territorialmente y por servicios. Los servidores públicos están al servicio del Estado y de la comunidad; ejercerán sus funciones en la forma prevista por la Constitución, la ley y el reglamento".

Transferencias: Entrega de recursos de la Nación a las administraciones departamentales y municipales con el fin de mejorar las necesidades básicas insatisfechas de la población y ampliar la cobertura de los servicios públicos y sociales.

Transparencia: Libre acceso a la información pública. La información relacionada con la evaluación del desempeño laboral de los empleados debe estar disponible para los actores del proceso y de libre acceso para evaluador y evaluado.