

## **TITULO IV COMPONENTE GESTION, FINANCIACIÓN Y EVALUACION**

### **CAPITULO 1: LA GESTION DEL DESARROLLO TERRITORIAL**

#### **Artículo 763°. Dimensiones de la gestión del POT.**

La gestión del POT debe efectuarse en cuatro dimensiones:

- a. Gestión para organizar políticamente el territorio, hacer más eficientes y eficaces las políticas públicas y elevar el nivel de participación y concertación.
- b. Gestión para modernizar la estructura político - administrativa local y adecuarla a las exigencias que plantea la ejecución del POT.
- c. Establecer mecanismos de evaluación y seguimiento para dinamizar permanentemente el proceso de gestión del POT.
- d. Gestión para conseguir los recursos que permitan financiar los programas y proyectos consignados y aprobados en el POT.

#### **Artículo 764°. Gestión para conseguir los recursos.**

La consecución de los recursos deberá hacerse en varios sentidos así:

1. Aplicar los mecanismos e instrumentos definidos en la ley 388, tanto a nivel de gestión (configuración de unidades de actuación urbanística, mecanismos de adquisición del suelo y reparto de cargas y beneficios), como de financiación (participación en la plusvalía, expedición de bonos y pagares de Reforma Urbana y definición de las contribuciones por valorización).
2. Concertar y articular el POT municipal con las instancias de superior jerarquía, en especial con el Plan de Desarrollo del AMB, en su Componente Físico - Territorial, con el Plan de Desarrollo Departamental, y con el Plan Nacional de Desarrollo, para lograr la financiación de los "hechos metropolitanos" y de aquellos proyectos donde concurren intereses de orden departamental y nacional.
3. Elevar el nivel de generación de recursos propios mediante la aplicación de la normatividad fiscal vigente para hacer más eficiente la recolección de los impuestos establecidos, así como de aquellos que se establezcan y se logre concertar en desarrollo del ordenamiento territorial.
4. Liberalizar el máximo posible de los recursos presupuestales que hoy están destinados al funcionamiento de la administración para destinarlos a financiar los proyectos de inversión. Esto implica profundizar la reestructuración administrativa y modernizar la administración.
5. Generar una cultura de diseño y presentación de proyectos, tanto en la administración municipal como entre las organizaciones sociales de base y en las organizaciones no gubernamentales, para poder acceder a los recursos financieros nuevos y frescos, en las instancias departamentales y nacionales y ante organismos y fondos de cofinanciación.

### **Sección 1: La organización política del territorio: Participación y concertación**

#### **Artículo 765°. División territorial del municipio.**

La Constitución establece en su artículo 318 que los Concejos podrán dividir los territorios de sus municipios en Comunas cuando se trate de áreas urbanas y en Corregimientos en el caso de las zonas rurales, en cuyas jurisdicciones habrá Juntas Administradoras Locales de elección popular. Ahora, es necesario que el Municipio

establezca mecanismos de gestión para organizar políticamente el territorio, bien sea a través de mecanismos de división espacial como de creación, apoyo y estímulo a organismos administrativos de base y de organismos no gubernamentales.

### Subsección 1: Las Comunas

#### Artículo 766°. Comunas en el área urbana.

La organización de Comunas, se deberá hacer con base en lo ordenado en el artículo 318 de la Constitución Política, y en particular en la ley 136 de 1994 (Nuevo Régimen Municipal) y 134 de 1994 (Mecanismos de Participación Ciudadana) para ampliar los espacios de concertación y de decisión y garantizar la participación de las Juntas Administradoras Locales en las juntas directivas de las empresas prestadoras de servicios públicos

#### Artículo 767°. Establecimiento de comunas.

Teniendo como base el criterio de reconocimiento de las áreas homogéneas para conformar Comunas; se establecen las siguientes para el municipio de Girón:

Las Comunas del municipio de Girón

COMUNAS	BARRIOS Y OTROS
1. Casco Antiguo	Casco Antiguo, Barrio Anquilito, Barrio del Padre Jesús, entre otros.
2. El Poblado	El Poblado, Alicante, La Arboleda, Castilla Nueva, La Rinconada, El Carrizal, Aptos El Carrizal, La Muralla, Aptos San Juan.
3. Carrizal	<b>Sector Aldeas:</b> Aldea Alta, Aldea Media, Aldea Baja, Pueblito Viejo, Eloy Valenzuela, Altos de La Campiña, Mirador de La Campiña, La Campiña, Aptos El Tejar, Altos del Tejar, El Tejar, Portal de La Aldea. <b>Sector Bellavista:</b> Hacienda Alcalá, Altos del Llanito, Quintas del Llanito, Giraluz, El Llanito, Corviandi III, Terrazas de Bellavista, Bellavista, Bellavista parte Alta. <b>Sector San Antonio de Carrizal:</b> Hacienda San Antonio del Carrizal, Carrizal Campestre, Altos de San Antonio del Carrizal.
4. Arenales	Río de Oro, Santa Cruz, El Gallineral, Villa Campestre, Casa Linda, Portal Campestre, Villa Linda, Los Guayacanes, Balcones de Galicia, Primero de Mayo, Corviandi I, El Consuelo, Río Prado, Villas de San Juan, Quintas del Campestre, Arenales Campestre, Arenales, Altos de Arenales.
5. Meseta	Los Cámbulos, Villa de Don Juan I, Villampiz, Villas de Don Juan, Brisas del Campo, Hacienda La Meseta, Vida en Primavera, Almenares de San Juan, Asovesan II, Los Antuarios, Meseta I, Meseta II, Meseta III, Jardín de Arenales, Mirador de Arenales, Asovico, Asovevico, El Progreso, Villa de los Caballeros.
6. Rincón de Girón	Río de Oro II, El Portal I, Balcones del Portal, El Portal, Eliécer Fonseca, Rincón de Girón, Aptos Rincón de Girón, Castilla Real I, Castilla Real II, San Jorge, Portal de Río Frío.
7. El Palenque	El Palenque, La Esmeralda.
8. Malpaso	Malpaso, Los Guadales, Quintas de Santana, Ciudad Metropolitana, España Real, Hoyo I, Hoyo II, Balcones de Provenza.

Fuente: CER-UIS.

#### Artículo 768°. Los Corregimientos.

Adóptese la siguiente clasificación de corregimientos para el municipio de Girón, a través de los cuales la ciudadanía deberá participar en la solución de problemas, con su respectivo Centro poblado así:

Los Corregimientos del municipio de Girón:

CORREGIMIENTOS	CENTRO POBLADO
Bocas	Bocas
Chocoita	Chocoita
Marta	Marta
Acapulco	Acapulco

Fuente: CER-UIS.

**Artículo 769°. Junta Administradora Local.**

Acorde a la ley 136 de 1994, en cada Comuna y Corregimiento deberá existir una Junta Administradora Local de elección popular, que tendrá, entre otras, las funciones de contribuir a la elaboración de los Planes Parciales y de las obras municipales de desarrollo económico y social y de obras públicas, así como vigilar la prestación de los servicios municipales y las inversiones que se realicen con recursos públicos. En el caso de los Corregimientos existirá un Corregidor como autoridad administrativa.

**Artículo 770°. Barrios y agrupamientos de barrios residenciales.**

Acorde a la ley 388 de 1997, los barrios o agrupamientos de barrios residenciales podrán proponer, en los casos excepcionales que consideren las normas urbanísticas generales, la asignación específica de usos y aprovechamiento del suelo en micro zonas de escala vecinal, esto es, en los casos donde el efecto se limite exclusivamente a sus respectivos territorios y no contraríen las normas estructurales del POT.

**Parágrafo 1:** En las zonas exclusivamente residenciales las propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, siempre y cuando no se afecte el uso del espacio público de acuerdo a las normas generales. Igualmente estas organizaciones podrán formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del componente urbano del Plan.

**Artículo 771°. Gestión y ejecución del POT.**

La gestión y ejecución del POT recae en las autoridades municipales, así: En el Alcalde, Consejo de Gobierno (conformado por las Secretarías de Despacho y jefes de dependencias, en su calidad de organismo de consulta que asesora al ejecutivo en materia de planeación y Ordenamiento Territorial), la Secretaría de Planeación; y que existen organismos de apoyo como el Concejo Municipal, quien aprueba el Plan; el Consejo Territorial de Planeación que es un ente consultivo y el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial que es el ente asesor, encargado del seguimiento del programa de ejecución del POT, también existe otras instancias como el Comité de Veeduría y Control Ciudadano para el seguimiento de la gestión del POT, las Juntas Administradoras Locales de Comunas y las Juntas de Acción Comunal.

**Subsección 1: Mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional**

**Artículo 772°. Objetivo de las instancias de participación y control social.**

El objetivo será el de contribuir a la realización del POT de Girón y darle continuidad y legitimación al proceso de Ordenamiento Territorial, para lo cual se establece las siguientes instancias, mecanismos e instrumentos de participación y control social e institucional: El Consejo Territorial de Planeación, Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, El Comité de Veeduría y control ciudadano y otros mecanismos de participación.

**Artículo 773°. Del Consejo Territorial de Planeación.**

Es una instancia corporativa y representativa de los diferentes sectores gremiales y organizaciones sociales del Municipio, sus actuaciones como ente consultor en materia de planeación continuarán reguladas por lo establecido en la ley 152 de 1994, el Acuerdo Reglamentario que determina su constitución y por la Ley de Desarrollo Territorial 388 de 1997.

**Artículo 774°. Del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.**

Es una instancia asesora de la Administración Municipal en materia de Ordenamiento Territorial que deberá conformar el Alcalde y estará integrado por funcionarios de la Administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano,

(los miembros de este Consejo podrán ser escogidos entre los integrantes del Consejo Territorial de Planeación, así mismo, los Curadores Urbanos forman parte de dicho Consejo). Serán funciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento, las previstas en el art. 29 de la ley 388 de 1997 y el art. 31 del decreto 879 de 1998.

**Artículo 775°. Del Comité de Veeduría y control ciudadano.**

Se creará para el seguimiento de la gestión del POT y estará integrado por el Personero Municipal, un representante del Concejo Municipal, un representante del Consejo Municipal de Planeación, un representante del Consejo Consultivo de Ordenamiento, un representante del sector urbano y un representante del sector rural, dos representantes de las asociaciones comunales, bajo la coordinación del Secretario de Planeación Municipal o de quien delegue el Alcalde.

**Artículo 776°. De otros mecanismos de participación.**

Para garantizar el normal desarrollo del proceso de Ordenamiento Territorial y para la defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos constitucionales e instrumentos de participación en especial la Veeduría Ciudadana. Con ella, la ciudadanía posee el control del funcionamiento del Estado y del gasto público. **La participación en los Cabildos Abiertos, en juntas directivas de empresas de servicios públicos, en los Consejos Municipales de Planeación,** son otras instancias que tiene la sociedad civil para el control y la evaluación de la gestión pública, pero también para comprometerse y realizar aportes, para la implementación de los programas y proyectos.

**Sección 2: La gestión institucional**

**Artículo 777°. Reestructuración y modernización de la estructura político- administrativa local.**

La Gestión Territorial deberá dotarse de "mayores niveles de autonomía, independencia financiera y discrecionalidad en la toma de decisiones, a través de una reestructuración administrativa que tenga como principios y objetivos los siguientes:

- Fortalecer el Sistema de Planeación y reestructurar la Secretaría de Planeación
- Fortalecer la capacidad de coordinación y promoción de acciones con entidades de otros niveles territoriales y con el sector privado
- Fortalecer la capacidad de seguimiento y control, tanto de los Programas y Proyectos, como de los procesos urbanísticos
- Fortalecer la capacidad de gestión de la administración municipal.

**Subsección 1: De los objetivos para la reestructuración y modernización de la estructura político - administrativa local**

**Artículo 778°. Fortalecimiento del Sistema de Planeación y reestructuración de la Secretaría de Planeación.**

El Alcalde Municipal, como principal Gestor del POT, deberá garantizar la coherencia de las acciones de gobierno, la ejecución de una acción pública transparente y permitir la vinculación de la ciudadanía en el desarrollo e implementación del POT; y a la Secretaría de Planeación se le debe dotar de las condiciones e instrumentos tales que le permitan coordinar, orientar y hacer seguimiento y evaluación de la implementación del POT y del crecimiento urbanístico del Municipio, transformando su papel tradicional de dependencia ejecutora de obras, de controlar procesos y formular normas.

**Artículo 779°. Fortalecimiento de la capacidad de seguimiento y control de los Programas, Proyectos y los procesos urbanísticos.**

La Gestión, Ejecución y Financiación del POT requiere del concurso activo de las demás Secretarías de despacho y de las otras dependencias del Municipio para establecer todo un sistema de seguimiento tanto por sectores como por áreas del espacio territorial municipal y de esta forma ir alcanzando los objetivos establecidos para el corto mediano y largo plazo, y en concordancia con ellos aplicar las políticas y estrategias anunciadas y que se ejecuten los programas y proyectos establecidos. De igual manera, para establecer, proponer y lograr soluciones integrales, preventivas, proactivas y participativas a las dificultades y problemas que se puedan ir presentando en la gestión y ejecución del POT.

**Artículo 780°. Fortalecimiento de la capacidad de desarrollo institucional y financiera de los municipios.**

Para construir una plataforma sólida del POT es necesario aumentar la capacidad de integrar recursos humanos, financieros, organizacionales, políticos y naturales; y poder efectuar ajustes técnicos y administrativos a su estructura administrativa, creando nuevas entidades, asignando y reordenando funciones y responsabilidades, estableciendo un sistema de metas a alcanzar según los cronogramas de ejecución de los programas y proyectos, aumentando así la eficacia y la eficiencia de la Administración. Igualmente es necesario fortalecer la capacidad financiera y de autonomía fiscal del Municipio.

**Artículo 781°. Acciones para el Fortalecimiento de la capacidad de desarrollo institucional y financiera.**

Las acciones tienen que estar encaminadas a mejorar y potenciar las finanzas municipales (ingresos y gastos), generar recursos adicionales a partir de los instrumentos de gestión del suelo, previstos en la ley 388 de 1997; reorientar y controlar los gastos y de inversión del Municipio; establecer mecanismos de vinculación y asociación con otras entidades territoriales para ampliar las fuentes de recursos públicos, lo mismo que con los organismos privados para gestionar y adelantar proyectos.

**Subsección 2: De los procesos de reforma y reestructuración administrativa**

**Artículo 782°. De la disponibilidad de un sistema de información.**

Se deberá disponer de un **sistema de información municipal** que facilite el manejo, procesamiento y uso de la información municipal, el cual deberá estar compuesto por los archivos estadísticos, documentales y cartográficos que contengan la información de los estudios del análisis territorial; referido no sólo a los procesos institucionales sino que sea capaz de contener información del conjunto de los sectores sociales y económicos, pues sobre este sistema recaerá la posibilidad real de generar una cultura de proyectos.

**Artículo 783°. Del Banco de datos y proyectos municipales.**

Es necesario fortalecer el Banco de Datos y Proyectos Municipales, para registrar técnica, social y financieramente las iniciativas contempladas en el POT y los proyectos mixtos de los sectores y de las organizaciones comunitarias. Este tipo de gestión permitiría agilizar la toma de decisiones, crear e institucionalizar la planeación como un proceso continuo que genere una cultura de proyectos y coadyuve a la consecución y gestión de recursos al interior de la Administración Municipal, creando grupos estratégicos que lideren áreas, programas y proyectos y que se orienten por un sistema de administración basado en el logro de objetivos.

**Artículo 784°. Desarrollo de las figuras de soporte de la gestión institucional.**

La Ley establece la necesidad de establecer una gestión institucional para desarrollar las nuevas figuras de soporte a través de las siguientes posibilidades: La configuración de un Banco Inmobiliario o de Tierras, de una

Empresa de Renovación Urbana, de Promotoras Inmobiliarias y de Empresas Gestoras, que apliquen acciones para desarrollar políticas de reajuste de tierras, enajenación voluntaria, desarrollo y construcción prioritaria, fundamentado en principios y acciones relacionados con el reparto de cargas y beneficios, la plusvalía, la contribución de valorización, la compensación en conservación y los pagarés de reforma urbana, además de la cooperación entre partícipes.

**Artículo 785°. Reestructuración de la Secretaría de Planeación Municipal.**

Como acción institucional se deberá reestructurar la Secretaría de Planeación Municipal, para que adquiera un rol protagónico, pues ésta será la encargada de implementar el sistema de gestión, ejecución y seguimiento y evaluación del POT que involucra tanto el logro de objetivos como la ejecución de programas y proyectos, así como la medición del impacto social del proceso de implementación del POT.

**Parágrafo:** La Secretaría de Planeación se podrá apoyar en los siguientes consejos: Consejo Municipal de Planeación, El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, el Comité de Desarrollo Rural, el Comité Local de Atención y Prevención de Desastres, la Asociación de Juntas de Acción comunal, las Juntas Administradoras Locales

**Artículo 786°. De la creación de nuevas dependencias.**

Las nuevas funciones que debe asumir la Secretaría de Planeación Municipal, una vez aprobado el POT, plantean la necesidad de crear nuevas dependencias así:

Nuevas dependencias adscritas a la Secretaría de Planeación

DEPENDENCIAS	FUNCIONES
Oficina de Estadística y Proyectos	-Creación e implementación del Sistema de Información Municipal -Diseño, implementación y manejo del Sistema de Información Georeferenciado de carácter municipal (SIG) -Manejo del Banco de Datos y Proyectos municipales -Asesoría en la elaboración de proyectos municipales -Creación del Banco Inmobiliario de Tierras
Gerencia del POT	-Coordinación general del POT -Coordinación general del sistema de evaluación del POT -Gerente del Banco Inmobiliario de Tierras -Director Fondo de Compensación -Gestión y ejecución del Plan Ambiental y del Plan del Espacio Público. -Orientar y coordinar la formulación de los planes parciales

Fuente: CER-UIS.

**Sección 3: De los instrumentos de gestión**

**Artículo 787°. Clasificación de los instrumentos de gestión.**

El POT se deberá ir desarrollando a través de :

- a. La planeación complementaria: los Planes Parciales
- b. Los instrumentos para la gestión asociada
- c. Instrumentos para aumentar o movilizar la oferta del suelo
- d. Instrumentos para desarrollar proyectos estratégicos

**Artículo 788°. Definición de Planes Parciales.**

El Plan Parcial se define como “un instrumento de planificación complementaria al POT que actúa en áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión que requiere una intervención estratégica y una

intervención integral que supere la tradicional gestión predio a predio". Los Planes Parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, 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 (art. 19, ley 388 de 1997). Acorde con la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, se podrán proponer y desarrollar Planes Parciales específicos y diseñar Unidades de Actuación Urbanística, siempre y cuando guarden coherencia y correspondencia con los lineamientos generales establecidos en el POT.

### Artículo 789°. Objetivos de los Planes Parciales.

Adóptese los Planes Parciales con sus correspondiente clasificación y sistema de objetivos para el municipio de Girón.

#### Planes Parciales de Girón

CLASIFICACIÓN	TIPO DE PLAN PARCIAL	OBJETIVOS	DEFINICIÓN DE PLANES PARCIALES	EJECUCIÓN	I.G
Conservación	Conservación Histórica	-Delimitar los inmuebles rurales de valor histórico. -Reconstrucción de los inmuebles basados en el artículo 106 de la ley 388. -Determinar y reglamentar los sistemas de aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas, para los propietarios de los terrenos e inmuebles con tratamiento de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.	- Capilla Señor de los Milagros. - Casa de Geo Von Lenguerke. - Casa de Facundo Navas. - Casa de Retiros El Corregidor. - Camino Real de Lenguerke. - Capilla de San Roque. - Terminal Férreo de Bocas.	Corto y Mediano Plazo	M, MC, EG, AMB, TDCC, CO
	Conservación Artística	-Identificar, especificar y valorar la existencia de elementos artísticos -Definir la norma artística por medio de la cual se reglamentará dichos elementos. -Restaurar los elementos artísticos deteriorados. - Establecer los mecanismos para trasladar algunos de los elementos artísticos al nuevo museo de arte que propone el POT.	- Antigua Galería de Arte Pictórico con oleos. - Imagen de Nuestra Señora de las Nieves. - Elementos artísticos de la Casa Museo o Mansión del Fraile - Elementos artísticos del Museo Religioso. - Monumento al Sagrado Corazón de Jesús. - Monumento El Portal.	Mediano Plazo	M, MC, EG, AMB, CO
	Patrimonio Ambiental	-Asegurar la sustentabilidad ambiental de áreas consideradas como monumentos naturales, con el fin de programar actividades de recuperación, conservación y manejo de estos lugares. -Definir y establecer estándares y medidas de conservación para los recursos naturales patrimoniales. -Elaborar planes para la conservación, recuperación, manejo y uso sustentable de las áreas de patrimonio ambiental.	Parque de Los Estoraques Parque el Pantano Mirador de Acapulco	Corto Plazo y Mediano Plazo	M, MMA, EG, AMB, CO, CDMB
Renovación urbana	Sectores con tratamiento de renovación urbana Sectores afectados por la configuración del Circuito vial perimetral	-Definir un nuevo modelo urbano basado en el modelo territorial urbano. -Delimitar las zonas de vulnerabilidad y riesgo. -Definir los usos y actividades que se pueden realizar dentro del sitio delimitado. -Definir las acciones tendientes a la recuperación o adecuación del sitio. -Definir la norma urbanística por medio de la cual se desarrollará el sitio desde el modelo territorial. -Definir la composición del espacio público en el sitio.	Sectores con tratamiento de Renovación Urbana localizados en la zona de manejo del espacio público del río de Oro y río Frio.	Mediano Plazo	M, EG, AMB, TDCC, CO, BI, PL
Mejoramiento Integral <sup>1</sup>	Áreas con tratamiento de mejoramiento integral	-Delimitar el área de intervención del plan parcial. -Definir los usos y actividades que se pueden realizar dentro del área delimitada. -Desarrollar tratamientos especiales para los asentamientos humanos. -Realizar una evaluación del riesgo que puedan estar sufriendo los asentamientos. -Valorar el daño causado a la integridad de ds componentes ambientales. -Dotar de espacio público y equipamiento de servicios públicos domiciliarios. -Construir espacio público en los componentes de parques y vías y determinar la intervención en su dotación.	Cada plan parcial de mejoramiento integral definirá las Unidades de Actuación Urbanística correspondientes que sean necesarias para la gestión y ejecución del mismo.	Corto Plazo	M, EG, AMB, TDCC, CO, BI, PL

<sup>1</sup> En Girón se establecen los siguientes Planes Parciales de Mejoramiento Integral: España, Malpaso, Esmeralda, Balcones del Portal, Bellavista, Corviandi 3, Eliecer Fonseca, Las Aldeas, Mesetas y el Progreso.

CLASIFICACIÓN	TIPO DE PLAN PARCIAL	OBJETIVOS	DEFINICIÓN DE PLANES PARCIALES	EJECUCIÓN	I.G
Desarrollo	Sectores con tratamiento de desarrollo residencial: Mesetas, Rincón de Girón, Palenque, Carrizal	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Incorporar al proceso de urbanización los predios sin desarrollo.</li> <li>-Definir los usos y actividades que se pueden realizar dentro del área delimitada.</li> <li>-Delimitar zonas de vulnerabilidad y riesgo.</li> <li>-Definir las acciones tendientes a la recuperación, adecuación o consolidación del área.</li> <li>-Definir la norma urbanística por medio de la cual se consolidará el área desde el modelo territorial.</li> </ul>	Construcción y dotación de la ciudadela educativa, entre otras.	Corto y Mediano Plazo	M, EG, AMB, TDCC, CO, BI, PL
	Áreas con tratamiento de desarrollo dotacional				
Expansión urbana <sup>2</sup>	Expansión inmediata: Río Frio, Carrizal, Sector I y II	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Incorporar al proceso de urbanización los predios sin desarrollo.</li> <li>-Definir los usos y tratamientos y actividades que se puedan realizar dentro del área delimitada.</li> <li>-Definir la norma urbanística por medio de la cual se consolidará el área desde el modelo territorial.</li> <li>-Programar estudios que proyecten el desarrollo urbano contemplando áreas de reserva, protección, densidades, propuesta vial y equipamientos.</li> <li>-Determinar los índices de ocupación, los índices de construcción y las alturas máximas permitidas para estas áreas.</li> <li>-Determinar la demanda de viviendas y la caracterización de los servicios.</li> <li>-Delimitar las zonas de vulnerabilidad y riesgo</li> </ul>	Cada plan parcial de mejoramiento integral definirá las Unidades de Actuación Urbanística correspondientes que sean necesarias para la gestión y ejecución del mismo	Corto, Mediano y Largo Plazo	M, EG, AMB, TDCC, CO, BI, PL
	Expansión diferida: Lagunetas (Sector III-A y III-B, Llanadas, Bocas y La Campiña)				
Revisión de la norma urbanística	Norma urbanística en suelo urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Definir la Actuación Urbana en el territorio municipal</li> <li>-Permitir el aprovechamiento del suelo urbano y de expansión, así como del suelo suburbano y rural en los procesos de subdivisión de predios y urbanización.</li> <li>-Permitir gestionar y negociar la sostenibilidad de la base económica de la sociedad facilitando los procesos de urbanización y licencias y fortaleciendo la gobernabilidad como camino de concertación hacia la construcción de la ciudad.</li> </ul>		Corto, Mediano y Largo Plazo	M, EG, AMB, MC
	Norma para el Casco Antiguo y Conservación Histórica <sup>3</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Orientar la intervención e inversión pública en el territorio municipal, especialmente en el Casco Antiguo como área de conservación histórica.</li> <li>-Controlar y regular la intervención privada en el territorio municipal y en el Casco Antiguo.</li> <li>-Crear normas que tengan como objeto la delimitación de los inmuebles rurales de valor histórico patrimonial.</li> <li>-Crear una nueva norma o reglamentación y aplicación urbana, ceñida a las normas de Monumentos Nacionales y precisar el tipo de intervención que puede permitirse realizar en el Casco Antiguo, sus áreas perimetrales y las áreas rurales con valor histórico y patrimonial de acuerdo con su importancia, estado de conservación y la perspectiva futura del desarrollo.</li> <li>-Definir los usos y actividades que se pueden realizar dentro del Casco Antiguo y los inmuebles rurales declarados con valor patrimonial.</li> <li>-Efectuar una valoración del Casco Antiguo y reconocer los elementos patrimoniales o valores urbanos.</li> <li>-Determinar y reglamentar los sistemas de aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas, para los propietarios localizados en el Casco Antiguo.</li> </ul>		Corto, Mediano y Largo Plazo	M, EG, AMB, MC

IG= Instituciones de Gestión; M= Municipio; MC= Ministerio de Cultura; EG= Entidades Gestoras; MMA= Ministerio del Medio Ambiente; BI= Banco Inmobiliario; AMB= Area Metropolitana de Bucaramanga; CDMB= Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga; CO= Compensaciones; TDCC= Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo; BP= Bonos y Pagares de Reforma Urbana; PL= Plusvalía.

Fuente: CERUIS.

### Artículo 790°. Definición de los instrumentos de gestión asociada.

Los instrumentos de gestión asociada “son aquellos que permiten la planificación y gestión asociada de una determinada zona del suelo urbano o de expansión, asegurando el reparto equitativo de cargas y beneficios. En este grupo se cuenta la asociación voluntaria y las Unidades de Actuación Urbanística las cuales permiten imponer la actuación asociada a un grupo de propietarios”. Estos instrumentos se utilizarán en el proceso gestión ejecución y financiación del POT de Girón, acorde a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

<sup>2</sup> En las áreas de expansión el área mínima de planeamiento de un Plan Parcial será igual a 5 hectáreas.

<sup>3</sup> Las normas que regirán hasta tanto no se desarrolle el Plan Parcial para el Casco Antiguo, serán las establecidas en el POT y en el Estudio de Reglamentación del Centro Histórico de Girón.



**Artículo 791°. La Asociación voluntaria.**

Corresponde a aquella iniciativa particular o pública, o establecida por consenso general e integral, para desarrollar los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística, o para proponer y desarrollar Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística específicos, siempre y cuando se acojan a los lineamientos generales establecidos en la ley 388 de 1997, en los decretos reglamentarios y a los lineamientos generales establecidos en el POT.

**Artículo 792°. Las Unidades de Actuación Urbanística (UAU).**

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende la unidad de planeamiento, o el “área conformada por uno o varios inmuebles, de tamaño menor o igual al del Plan Parcial”, establecida con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**Artículo 793°. De la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.**

La delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente Plan Parcial, el cual deberá determinar las provisiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las provisiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. (Art. 39, ley 388 de 1997).

**Artículo 794°. Desarrollo de las actuaciones urbanísticas.**

Las actuaciones urbanísticas pueden ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente, o de manera obligatoria a través de Unidades de Actuación Urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado; hay que establecer que para configurar dichas unidades de Planeamiento, las UAU, en algunos casos es necesario afectar límites prediales establecidos y en otros no.

**Artículo 795°. Mecanismos para configurar unidades de Planeamiento.**

Los mecanismos a implementar para configurar unidades de Planeamiento según, el caso son: UAU con redefinición de la estructura predial y UAU sin necesidad de modificación en la modificación predial.

**Artículo 796°. Objetivo de la redefinición de la estructura predial.**

El objetivo de la redefinición de la estructura predial es lograr una mejor configuración del globo de terreno que conforma la unidad de actuación, para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, según se trate de urbanización en suelo de expansión, de renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente.

**Artículo 797°. Instrumentos para la redefinición de la estructura predial.**

Los instrumentos que establece la ley 388 para lograr tal redefinición es el Reajuste de Tierras o La Integración Inmobiliaria (artículo 45 y 46 de la ley 388 y ley 9ª de 1989).

**Artículo 798°. El mecanismo de reajuste de suelos.**

El mecanismo de reajuste busca “englobar un conjunto de lotes para obtener una mejor configuración del terreno que permita dotarlo de la infraestructura urbana y del espacio público adecuado. Se aplica en suelos de expansión urbana o suelos de desarrollo”. Acorde a los Planes Parciales y a las Unidades de Actuación Urbanística, se les puede aplicar el mecanismo de reajuste de suelos.

**Artículo 799°. El mecanismo de integración inmobiliaria.**

Consiste en reunir o englobar varios inmuebles para desarrollarlos (renovarlos, construirlos, etc.), adecuando la infraestructura y el espacio público para luego desarrollarlos individual o en conjunto. Para el desarrollo de estas UAU es necesario constituir una entidad gestora, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del Plan Parcial, aprobado previamente.

**Artículo 800°. De la aprobación del proyecto de reajuste de tierras o de integración de inmuebles.**

El proyecto de reajuste de tierras o de integración de inmuebles deberá ser aprobado por un número plural de propietarios que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación. En dicho proyecto de reajuste o de integración se señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial. Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

**Artículo 801°. Mecanismos operativos de gestión en las Unidades de Actuación Urbanística.**

Los siguientes son los mecanismos operativos de gestión en las Unidades de Actuación Urbanística  
Mecanismos operativos de gestión en las Unidades de Actuación Urbanística

Planes Parciales	Suelos	Mecanismos Operativos de Gestión
Los Planes Parciales de expansión inmediata del Valle de Río de Frio, Valle río de Oro Centro – Occidental (Vereda Carrizal) y los sectores I y II (Llanadas); Los Planes Parciales de expansión diferida de Llanadas, valle río de Oro Suroccidental - Sector III-A y III-B vereda Lagunetas, el valle río de Oro Nooccidental – Vereda Bocas y La Campiña, definirán las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la gestión y ejecución de los mismos.	De Expansión Urbana	Plan Parcial Reajuste de suelos y aplicación de los mecanismos operativos a que diere lugar
- Los Planes Parciales de desarrollo residencial de Mesetas, Rincón de Girón, Palenque, Carrizal y el plan parcial de desarrollo Dotacional, definirán las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la gestión y ejecución de los mismos. - Unidad de actuación Urbanística para la construcción y dotación de la ciudadela educativa, entre otras.	De Desarrollo urbano	Plan Parcial Reajuste de suelos y aplicación de los mecanismos operativos, que diere lugar
Los planes parciales de renovación urbana definirán las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la gestión y ejecución de los sectores con tratamiento de Renovación Urbana localizados en la zona de manejo del espacio público del río de Oro y río Frio y para los Sectores afectados por la configuración del circuito vial perimetral	De Renovación Urbana	Plan Parcial Integración Inmobiliaria y aplicación de los mecanismos operativos a que diere lugar
- Capilla Señor de los Milagros. - Casa de Geo Von Lenguerke. - Casa de Facundo Navas. - Casa de Retiros El Corregidor. - Camino Real de Lenguerke. - Capilla de San Roque - Terminal Férreo de Bocas.	De Conservación Histórica	Plan Parcial Integración Inmobiliaria y aplicación de los mecanismos operativos a que diere lugar
- Antigua Galería de Arte Pictórico con óleos. - Imagen de Nuestra Señora de las Nieves. - Elementos artísticos de la Casa Museo o Mansión del Fraile - Elementos artísticos del Museo Religioso. - Monumento al Sagrado Corazón de Jesús. - Monumento El Portal	De Conservación del Patrimonio Artístico	Plan Parcial Integración Inmobiliaria y aplicación de los mecanismos operativos a que diere lugar
- Parque de Los Estoraques - Ecosistema el Pantano - Mirador de Acapulco	De Conservación del Patrimonio Ambiental	Plan Parcial Integración Inmobiliaria y aplicación de los mecanismos operativos a que diere lugar
Los Planes Parciales de mejoramiento integral de España, Malpaso, Esmeralda, Balcones del Portal, Bellavista, Corviandi III, Eliecer Fonseca, Las Aldeas, Mesetas y el Progreso, definirán las Unidades de Actuación Urbanística que sean necesarias para la gestión y ejecución de los mismos.	De Mejoramiento Integral	Plan Parcial Integración Inmobiliaria y aplicación de los mecanismos operativos a que diere lugar
Revisión de la Norma Urbanística para las Áreas Urbanas y el casco antiguo	De Revisión de la Norma Urbanística	Plan parcial

Fuente: CER-UIS.

#### **Artículo 802º. De las UAU sin necesidad de modificación predial.**

Cuando para el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través del mecanismo de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación. Los propietarios de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley (Art. 47 y 48). Este sistema de gestión encuentra su justificación en las Unidades de Actuación Urbanística de menor tamaño que vayan surgiendo a iniciativa de los particulares, para adecuar los espacios urbanos, públicos y privados, a los lineamientos generales del POT.

#### **Artículo 803º. De los instrumentos para aumentar o movilizar la oferta del suelo.**

Son aquellos que permiten vincular los agentes privados y comunitarios en la gestión de proyectos; el rol de la Administración Municipal, es el de facilitar las actividades de estos agentes, velando por el interés general. Forma parte de este conjunto de instrumentos, la declaratoria de desarrollo prioritario, la declaratoria de utilidad pública e interés social, la enajenación forzosa, la enajenación voluntaria y la expropiación a favor de terceros.

**Artículo 804°. Definición de las Áreas de Desarrollo y Construcción Prioritaria.**

La ley 388 de 1997 estableció la declaratoria de Áreas de Desarrollo y Construcción Prioritaria, como uno de los mecanismos mediante el cual se persigue movilizar inmuebles inactivos (lotes de engorde) o propiciar la adquisición de inmuebles directamente o a favor de terceros.

**Artículo 805°. De la declaratoria de las Áreas de Desarrollo y Construcción Prioritaria.**

Declárese Áreas o Zonas de Desarrollo y Construcción Prioritaria las siguientes:

Áreas con tratamiento de Desarrollo y Construcción Prioritaria

Area	Localización	Destinación	Densidad	I.G
Área Homogénea El Palenque	Terreno sin desarrollo urbano localizado en el barrio la Esmeralda.	Residencial	Media (80 –140 viv/ha)	PP, RS, Aplicación de los mecanismos operativos a que diere lugar
Áreas de Desarrollo Dotacional	Zona de manejo del Espacio público de las rondas de los ríos de Oro, río Frio.	Espacio público y dotación	No aplica	
	Plaza Cívica, ubicada cerca del Malecón y la Avenida Los Caneves.	Dotación Escala Zonal		
	Terreno sin desarrollar localizado en el Valle de Río Frio.	Ciudadela Educativa		
	Terreno sin desarrollar localizado sobre la Avenida Bahondo y el río de Oro Sur – Occidental	Equipamiento urbano Comunitario		

PP: Plan Parcial; RS: Reajuste de suelos.

Fuente: CER-UIS.

**Parágrafo:** Las áreas declaradas como de “desarrollo y construcción prioritaria” quedarán ubicadas en terrenos con tratamiento “De Desarrollo”, es decir que son terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano; la ley 388 de 1997 establece un plazo de dos años para que se urbanicen, y pasada esta fecha la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes; los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta (Art. 44, 64 y 65, de la ley 388 de 1997).

**Artículo 806°. Definición del instrumento de declaratoria de áreas de utilidad pública.**

El instrumento de utilidad pública facilita la movilización de inmuebles inactivos y la adquisición directamente por el Municipio o a favor de terceros, contribuye a ordenar el territorio e induce procesos de renovación y desarrollo urbano a la vez que garantiza un continuo y regulado crecimiento urbano de la ciudad.

**Artículo 807°. De la destinación de los fines de utilidad pública.**

La ley 388 estableció que se pueden declarar de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana; desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo; ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos; ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios; ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes; funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los Planes de Ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen; preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional,

regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico; constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades; constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos; ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios; ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de suelos, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley; el traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

### Artículo 808°. De la declaración de las áreas de utilidad pública.

Declárese Áreas de utilidad pública las siguientes:

#### Áreas declaradas como de utilidad pública

Zonas declaradas de utilidad pública				
Tratamiento	Conjunto o Inmueble	Localización	I. G	
Conservación Histórica	Casco Antiguo	Todos	Zona urbana	M, MC, EG, AMB, TDCD, CO
	Inmuebles de valor histórico, cultural y turístico	Capilla Señor de los Milagros	Vereda el Corregidor	
		Casa de Geo Von Lenguerke.	Vereda el Corregidor	
		Casa de Facundo Navas	Vereda el Corregidor	
		Casa de Retiros el Corregidor	Vereda el Corregidor	
		Camino Real de Lenguerke.	Vereda el Corregidor	
		Capilla de San Roque	Vereda Peñas	
Terminal Férreo de Bocas	Corregimiento de Bocas			
Conservación Paisajística	Sitios de Interés Paisajístico	Mirador Turístico Acapulco	Vereda de Acapulco	M, MMA, EG, AMB, TDCD, CO
		Parque de los Estoraques	Vereda Barbosa	
		El Pantano	Vereda El Pantano	
Desarrollo Dotacional	Equipamiento Urbano Comunitario	El Malecón	Valle río de Oro	M, EG, AMB, TDCD, CO, BI, BP, PL
		Plaza Cívica	Avenida los Caneyes, Barrio Portal Campestre, El Malecón, Barrio Villa Campestre.	
	Servicios de dotación urbana	Parqueaderos Turísticos	Casco Antiguo	
	Servicios institucionales	Ciudadela Educativa	Valle río Frio	
Mejoramiento y/o Construcción del Espacio Público	Zona de manejo del Espacio Público	Franja de 20 m de recreación pasiva y activa	Paralela al Río de Oro y Río Frio	M, EG, AMB, TDCD, CO, BI, BP, PL
	Parques Municipales	Parque Lineal Municipal Río de Oro Occidental	Vereda Lagunetas	
		Parque Municipal La Esmeralda	Barrio La Esmeralda	
	Parques urbanos	Parque Ecológico El Gallineral	Barrio Santa Cruz y el Malecón	
		Parque Sagrado Corazón	Barrios La Campiña, Eloy Valenzuela, Altos de la Campiña, barrio Sagrado Corazón.	
		Parque La Meseta	Barrio Meseta 3, Mirador de Arenales y el Escarpe de Llanadas.	
		Parque La Arboleda	Barrios La Arboleda, Castilla La Nueva, El Llanito y El Poblado.	
Parque El Poblado	Cañada del Barrio El Poblado			
Parque Jardín de Arenales	Barrios Altos de Arenales, Jardín de Arenales y el Progreso			
Renovación Urbana	Áreas urbanizadas	Áreas urbanizadas localizadas en la zona de Manejo del espacio público.	Zona de Manejo del espacio público del río Frio de 20m Zona de Manejo del río de Oro de 20 m	M, EG, AMB, TDCD, CO, BI, BP, PL
	Ejes viales	Configuración del Circuito vial Perimetral.	Circuito Vial Perimetral	
Desarrollo Residencial	Vivienda de Interés Social	Áreas de Desarrollo Residencial: Alta Densidad	La Esmeralda.	M, EG, AMB, TDCD, CO, BI, BP, PL

° Motivo de Utilidad Pública: (Artículo 58 - Ley 388)

IG= Instituciones de Gestión; M= Municipio; MC= Ministerio de Cultura; EG= Entidades Gestoras; MMA= Ministerio del Medio Ambiente; BI= Banco Inmobiliario; AMB= Área Metropolitana de Bucaramanga; CDMB= Corporación Autónoma Regional para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga; CO= Compensaciones; TDCD= Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo; BP= Bonos y Pagarés de Reforma Urbana; PL= Plusvalía.  
Fuente: CER-UIS.

**Artículo 809º. Procedimientos jurídicos de la declaratoria de Desarrollo Prioritario, o de Utilidad Pública**

Una vez efectuada la declaratoria de Desarrollo Prioritario, o de Utilidad Pública y de interés social sobre determinadas áreas del territorio urbano, se puede iniciar los siguientes procedimientos jurídicos, según sea el caso específico: Enajenación voluntaria y Expropiación forzosa.

**Artículo 810º. De la enajenación voluntaria.**

Es el proceso de adquisición de inmuebles declarados como de utilidad pública o interés social, por parte del Estado. En el artículo 59 de la ley 388 de 1997 se modificó el artículo 11 de la ley 9ª de 1989 para que, "además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios puedan adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

**Artículo 811º. Del procedimiento de regulación para los casos de enajenación voluntaria.**

El procedimiento de regulación para los casos de enajenación voluntaria, está especificado en el artículo 61 de la ley 388 de 1997, donde se modifica la ley 9ª de 1989, el Municipio deberá comunicar mediante oficio a los propietarios y poseedores una oferta de compra del inmueble en mención, donde se especifica la destinación que se le dará al inmueble y que "el precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno"; que el propietario tiene treinta días hábiles para aceptar la oferta de compra, mediante la firma de una promesa de compraventa y sólo si transcurrido este tiempo y no hay acuerdo se puede iniciar procesos de expropiación. Sin embargo "no obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso".

**Parágrafo:** Los recursos para el pago de los inmuebles adquiridos por el Municipio pueden provenir del presupuesto, o de un tercero que puede ser privado o público, con quién vaya a desarrollar el proyecto. Es decir, pueden concurrir recursos de un particular o de la CDMB, del AMB, de las empresas de servicios públicos, de los fondos municipales de vivienda, entre otros.

**Artículo 812º. De la expropiación forzosa.**

Consiste básicamente en "la imposición de las autoridades a vender el inmueble o predio en pública subasta por no estar cumpliendo la función social de la propiedad, de acuerdo con lo establecido en el POT y sus normas urbanísticas. Se aplica en inmuebles declarados como de utilidad pública, que siendo parte de una UAU se nieguen a formar parte de la asociación gestora o inmuebles que, después de adquiridos en pública subasta, incumplan la función social".

**Artículo 813º. De los procedimientos de la expropiación forzosa.**

El proceso de expropiación puede hacerse por vía judicial o por vía administrativa, puede recaer en inmuebles declarados como de desarrollo y construcción prioritaria o de utilidad pública; los inmuebles pueden estar ubicados en suelos de expansión, en terrenos urbanos no urbanizados, en terrenos o inmuebles urbanizados sin

construir y en UAU declaradas como de desarrollo prioritario; y en todos los casos hay variantes sobre la forma como se aplica la expropiación forzosa.

**Artículo 814º. De la expropiación por vía judicial.**

Cuando no exista un acuerdo para realizar el proceso de enajenación voluntaria, en los términos señalados anteriormente, se podrá acudir entonces a la figura jurídica de la expropiación judicial.

**Artículo 815º. De la expropiación por vía administrativa.**

La solicitud de expropiación requiere que vaya acompañada con motivo de "urgencia" la cual debe ser declarada por la instancia o autoridad competente, según lo determine el Concejo Municipal, mediante acuerdo; declaratoria que debe estar basada en los siguientes criterios: Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, carácter inaplazable de las soluciones, consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra, prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas del POT

**Parágrafo 1:** También se podrá optar por este tipo de expropiación en aquellos casos donde el inmueble o predio hace parte de una unidad o unidades de actuación que ha sido tipificada como de desarrollo prioritario y hayan transcurrido seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación y no se hubiese producido el proceso de enajenación voluntaria. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta (Art. 44, 64 y 65).

**Parágrafo 2:** Corresponderá al Alcalde municipal, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social y en dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

**Artículo 816º. Instrumentos para desarrollar proyectos estratégicos.**

Son aquellos que viabilizan la implementación de los proyectos de interés estratégico y son liderados por la Administración Municipal", forman parte de estos instrumentos: la declaratoria de desarrollo prioritario o de utilidad pública, los mecanismos de enajenación voluntaria, expropiación administrativa y por la vía judicial, la enajenación forzosa. La Ley establece una serie de instrumentos que permiten equilibrar cargas y beneficios como: la compensación, los derechos de preferencia y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

**Artículo 817º. De la distribución de las cargas y beneficios.**

Como se establece en el artículo 39 de la ley 388, las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, etc., al igual que las inversiones que se ejecuten para dotar de infraestructuras a las áreas de expansión (art. 51). La misma Ley también es clara cuando establece que la distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, y beneficios y estímulos tributarios.

**Artículo 818º. Definición del aprovechamiento urbanístico.**

Constituye la base del cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación y gestión de unidades de actuación, de conformidad con los lineamientos y criterios de uso y urbanización concretados en los Planes de Ordenamiento Municipal.

**Artículo 819º. Objetivos del aprovechamiento urbanístico.**

El objetivo de este instrumento es separar el potencial aprovechable o edificable de una determinada zona del tamaño o características del suelo que se va a intervenir. Es decir, busca modificar la tradicional “área neta” de un terreno por el “aprovechamiento del mismo”, que se establece de acuerdo con el tipo de uso y la densidad permitida.

**Parágrafo 1:** El aprovechamiento urbanístico se constituye en la base para asegurar la gestión asociada de proyectos donde sea necesario modificar la estructura predial, mediante la utilización de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, al eliminar la concreción de los derechos reales sobre un determinado inmueble y convertirlos en acciones o títulos que pueden estar localizados, una vez realizado el proyecto urbanístico, sobre otro inmueble.

**Parágrafo 2:** El aprovechamiento urbanístico debe ser fijado por el Plan Parcial, con base en una simulación para verificar la viabilidad. Este aprovechamiento urbanístico constituye un indicador que se expresa en precio por metro cuadrado de techo edificable (tope máximo definido en las tipologías edificatorias adoptadas) sobre precios por metros cuadrados de suelo en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística del suelo urbano o urbanizable. Para ello se requiere calcular previamente el diseño volumétrico y la zonificación prevista por el plan parcial para cada zona, es decir, las futuras alturas permitidas (edificabilidad potencial) y los usos, de conformidad con los criterios y lineamientos establecidos en el POT.

**Artículo 820º. De la definición del mecanismo de la Compensación.**

Es el instrumento que permite al municipio de San Juan de Girón compensar a los propietarios de los terrenos o inmuebles, definidos en los planes de ordenamiento territorial, en los planes parciales y demás instrumentos que lo desarrollan, como áreas de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

**Artículo 821º. Del objetivo de la compensación.**

El objeto de la compensación es el de posibilitar que los propietarios encuentren un incentivo para asegurar el carácter de estos inmuebles en beneficio de todos los ciudadanos, permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación.

**Artículo 822º. De las clases de compensación.**

La compensación puede ser económica (dinero en efectivo,– títulos valores de derechos de construcción y desarrollo, en pagarés de reforma urbana). El municipio de San Juan de Girón podrá establecer también estímulos tributarios, tales como la disminución de la tarifa de impuesto predial, o reclasificar estos inmuebles como de estratos 1 y 2, estableciendo condiciones sobre el manejo y ocupación de los mismos. También pueden otorgar derechos de edificación y de desarrollo que son títulos que pueden utilizar los propietarios y otros urbanizadores para pagar el impuesto de construcción u otros impuestos en otras zonas de la ciudad.

**Parágrafo:** La Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga puede también establecer beneficios tributarios sobre los inmuebles localizados en las escarpas, siempre y cuando se asegure el mantenimiento de estas zonas libre de ocupación.



**Artículo 823°. Del tratamiento urbanístico de conservación.**

Se entiende por conservación, el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio de Girón, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.

**Artículo 824°. De la compensación en tratamiento de conservación.**

La aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo, para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona homogénea definida por el POT.

**Artículo 825°. De los mecanismos de compensación en tratamiento de conservación.**

Esta carga, derivada del ordenamiento, puede ser compensada mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten. El valor a compensar será pagado por una sola vez por los fondos de compensación municipal, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión.

**Parágrafo:** Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, la Administración Municipal podrá constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

**Artículo 826°. De las áreas compensadas con tratamiento de conservación.**

Los siguientes inmuebles se declararon como de conservación por su naturaleza histórica, y en función de tal hecho habrá acciones de compensación:

Compensación por conservación histórica

PLAN PARCIAL	INSTRUMENTO DE GESTIÓN	TRATAMIENTO	FORMA DE COMPENSACIÓN
- Casa de Geo Von Lenguerke, Casa de Facundo Navas, Casa de retiros El Corregidor, Camino Real de Lenguerke, Capilla de San Roque, Terminal Férreo de Bocas.	Declaratoria de utilidad pública con la aplicación de los mecanismos a que ello diere lugar.	Conservación Histórica	Económica: Transferencia de derechos de construcción y desarrollo Pagarés de reforma urbana Estímulos tributarios Reclasificación predial Disminución de la tarifa de impuesto predial Títulos de derechos de edificación y de desarrollo.

Fuente: CER-UIS.

**Parágrafo:** También puede haber compensación por obras, cuando con la construcción de una obra pública se lesione el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones siempre y cuando los particulares afectados sean vecinos colindantes de la obra, soliciten al municipio su compensación y demuestren que con ella se lesiona su patrimonio de forma permanente, en los términos que establece esta ley y su reglamento

**Artículo 827°. De los derechos transferibles de construcción y desarrollo.**

Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que

concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en los POT, establecidos en la ley 388 de 1997 y los instrumentos que los desarrollen.

**Artículo 828º. De la clasificación de los derechos transferibles de construcción y desarrollo.**

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son: Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades y Derechos transferibles de construcción y desarrollo

**Artículo 829º. Derechos de urbanización, construcción o parcelación.**

Los derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, planes parciales, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del POT y los instrumentos que lo desarrollen.

**Artículo 830º. Del derecho para trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble.**

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del POT y los instrumentos que lo desarrollen.

**Artículo 831º. De la emisión de los derechos transferibles de construcción y desarrollo.**

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo son emitidos por el Municipio con la indicación de la zona o subzona geoeconómica homogénea receptora, donde es permitida su utilización y la clase y magnitud adicional permitida. Para su emisión, el municipio o distrito correspondiente deberá realizar y publicar previamente un estudio de factibilidad que permita establecer la demanda de ellos y su concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el POT y los instrumentos que lo desarrollen.

**Artículo 832º. Localización de las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo.**

Las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo deberán estar localizadas preferiblemente dentro de las mismas zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde estos derechos se generan. Sin embargo, de acuerdo con los objetivos particulares del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, podrán establecerse relaciones directas y específicas entre zonas generadoras y zonas receptoras de derechos.

**Artículo 833º. Creación de áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo.**

A solicitud de los particulares, y con el objeto de generar espacio público en áreas desarrolladas, el municipio o distrito podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas como elementos del espacio público al POT o a los Planes Parciales que lo desarrollen.

**Artículo 834º. Otorgamiento de los derechos transferibles de construcción y desarrollo.**

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo podrán ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición: de la densidad o del número de unidades construibles, de los metros cuadrados edificables; de los índices de ocupación y construcción.

**Parágrafo 1:** Cuando el titular del predio o inmueble que tenga que ser "compensado" opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al cien por ciento (100%) del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para tal efecto expida el Gobierno Nacional.

**Parágrafo 2:** Como mecanismo complementario, está la posibilidad que tienen los municipios de definir las áreas o zonas donde se localizarán las cesiones obligatorias gratuitas que se derivan del proceso de urbanización. En desarrollo de esta competencia, el POT o los instrumentos que los desarrollen podrán definir el porcentaje de cesiones urbanísticas gratuitas que deberán localizar todos los urbanizadores en las áreas que hayan definido sus Planes de Ordenamiento, especialmente para la conformación de parques urbanos y parques vecinales.

**Parágrafo 3:** Cualquier particular que vaya a realizar procesos de urbanización en el Municipio podrá dejar un porcentaje de cesiones en su respectivo predio o proyecto y el otro en los lugares definidos por los municipios, a través de la adquisición de esos suelos y su posterior entrega a los municipios o a través del pago de los precios equivalente en efectivo para que la Administración Municipal los adquiera.

**Artículo 835°. De la declaración de las zonas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo.**

En Girón se declararon como zonas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo las siguientes:

Casco Antiguo	Casa de Retiros El Corregidor
Casa de Geo Von Lenguerke	Capilla de San Roque
Casa de Facundo Navas	Terminal Férreo de Bocas
Camino Real de Lenguerke	

**Artículo 836°. Del derecho de preferencia.**

En los casos en que es necesario aplicar los mecanismos de enajenación voluntaria o expropiación para programas de renovación urbana, el precio indemnizatorio deberá pagarse mediante permuta con inmuebles resultantes del proyecto o derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo. Cuando se opte por recibir el dinero, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquellos.

**Artículo 837°. De los proyectos Estratégicos.**

Adóptese los siguientes proyectos estratégicos para el municipio de Girón:





















## **CAPITULO 2: INSTRUMENTOS PARA FINANCIAR EL DESARROLLO TERRITORIAL**

### **Artículo 838°. Estrategias de la gestión financiera del POT.**

La gestión financiera del POT se fundamenta en la combinación de las siguientes estrategias:

- Elevación del nivel de generación de recursos propios, mediante la liberalización de los recursos propios (ahorros en funcionamiento y aumento en inversiones) y la puesta en marcha de los mecanismos de gestión del suelo contemplados en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, para financiar los proyectos estratégicos.
- Establecimiento de una política fiscal de carácter municipal, mediante el manejo de mecanismos de estímulos y exenciones tales que faciliten el logro de los objetivos del POT, sobre todo en aquellos aspectos relacionados con el fortalecimiento de la base productiva, generación de espacio público, defensa y conservación del medio ambiente.
- Intensificar la búsqueda de mecanismos de financiación y cofinanciación, para ejecutar los proyectos estratégicos a través de la vinculación de otras fuentes de recursos públicos del orden departamental, regional, nacional e internacional, lo cual se puede lograr mediante una política clara de gestión, cabildeo, el afianzamiento de una cultura de diseño y presentación de proyectos.
- Establecimiento de una política de integración y asociación, tanto con otros municipios, como con el sector privado y comunitario, para gestionar y desarrollar proyectos estratégicos específicos, incluidos en el POT. Esto implica mejorar tanto los mecanismos de transparencia del manejo de los recursos, como facilitar los procesos de participación y evaluación, lo que permitirá cambiar la imagen del Municipio y hacer de su territorio un terreno propicio para la inversión y la gestión de proyectos.

### **Artículo 839°. Del origen de los recursos del Municipio.**

El origen de los recursos del Municipio proviene de diversas fuentes, los que provienen de la aplicación de los instrumentos de Gestión y mecanismos de la ley 388 de 1997 y los de carácter tradicional que son los que hasta ahora han formado parte del Presupuesto de Ingresos del Municipio.

### **Artículo 840°. De los mecanismos de financiación.**

La ley 388 estableció algunos mecanismos de financiación tales como: la aplicación de la valorización por beneficio general y local, la participación en plusvalías, los Bonos de Desarrollo, los Pagarés de Desarrollo y la transferencia de los derechos de construcción.

### **Artículo 841°. La valorización como mecanismos de financiación.**

La valorización, es un gravamen real de carácter directo que se impone para recuperar el costo real de la construcción de obras de interés público. Recae sobre todos los predios en sectores beneficiados por las obras de interés público local y en su establecimiento debe haber una relación directa entre el costo y el beneficio producido. Su liquidación y recaudo puede hacerse antes, durante o después de la ejecución de una obra. La misma acción, decisión u obra que valore un predio puede generar uno de dos instrumentos: Plusvalía, o valorización; pero nunca los dos simultáneos para la misma intervención.

### **Artículo 842°. La participación en plusvalías como mecanismos de financiación.**

La participación en plusvalías, está basada en el artículo 82 de la Constitución Política Nacional y bajo la consideración de que "las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio a participar en las

plusvalías resultantes de dichas acciones”,

**Artículo 843º. Del establecimiento de la plusvalía.**

La ley 388 de 1997 definió y reglamentó el instrumento de la Plusvalía y estableció que fuera el Honorable Concejo Municipal, quien estableciera, mediante Acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios y la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta (50%) del mayor valor por metro cuadrado.

**Artículo 844º. De los hechos generadores de plusvalía.**

Como hechos generadores de plusvalía se definieron los siguientes: La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano; el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo; la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez; en la medida en que se destine el inmueble a un uso más rentable, o se incremente el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

**Artículo 845º. Del procedimiento para el cálculo de la Plusvalía.**

Los artículos 80, 81, 82, 83, 84 y 85 de la ley 388 de 1997 establecen el procedimiento para el cálculo de la Plusvalía, la forma de liquidación, la revisión, la exigibilidad, la forma de pago y la destinación de los recursos que se obtengan mediante este instrumento, que deben orientarse fundamentalmente a compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social; construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado; ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano; financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general; actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística; pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana; fomento de la creación cultural y el mantenimiento al patrimonio cultural del Municipio o Distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

**Artículo 846º. Plusvalía por ejecución de obras públicas.**

También existe la Plusvalía por ejecución de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, que no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, y que se traduzca en un mayor valor de los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al Municipio.

**Artículo 847º. Del recaudo que se obtenga por el concepto de Plusvalía.**

El recaudo que se obtenga por el concepto de Plusvalía y de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 85 de la ley 388 de 1997, la Administración Municipal, los Planes Parciales y los demás instrumentos que desarrollen este Plan de Ordenamiento, deberán establecer la inversión de la participación en las plusvalías que se generen en concreto por las acciones urbanísticas contempladas en ellos.

**Artículo 848º. De los fines para establecer la inversión de la participación en las plusvalías.**

- Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, destinados a desarrollar

- proyectos urbanísticos que generen áreas útiles destinadas a la construcción de viviendas de interés social prioritarias y para la ejecución de las obras de urbanismo de esos mismos proyectos.
- Para hacer aportes en asociaciones o en entidades gestoras de cualquier naturaleza, cuyo objeto sea el de ejecutar proyectos urbanísticos que generen áreas útiles destinadas a la construcción de viviendas de interés social.
  - Para la adquisición de inmuebles para programas de Vivienda de Interés Social que, dentro de la vigencia de largo plazo de este POT, deban ser destinados por esa empresa o por la entidad o entidades gestoras que se constituyan para tal efecto, a la ejecución de proyectos urbanísticos que generen suelo para la construcción de viviendas de interés social.
  - Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y de equipamientos sociales, para la adecuación de los asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral.
  - Para la ejecución de obras y de proyectos relacionados con equipamientos colectivos y con el espacio público incluido el amoblamiento urbano.
  - Para financiar obras de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
  - Para financiar la ejecución de actuaciones urbanísticas en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.
  - Para el pago de precio de adquisición de inmuebles por el sistema de enajenación voluntaria y para el pago de indemnizaciones por la expropiación de los mismos, cuando deban ser destinados a programas de renovación urbana.
  - Para el manejo del medio ambiente representado en el Sistema Ambiental del POT.

**Artículo 849°. Los pagarés de Reforma Urbana.**

Los pagarés de reforma urbana de que tratan los artículos 99 y siguientes de la ley 9 de 1989, así como otros títulos valores a los que se hace referencia en los artículos 61 y 67 de la ley 388 de 1997, son títulos, libremente negociables, denominados en moneda nacional ó instrumentos de deuda pública cuyo objeto específico es financiar la adquisición de inmuebles por parte de entidades públicas del orden municipal, que los requieran para destinarlos a cualquiera de las finalidades señaladas en el artículo 10 de la ley 9 de 1989 y modificado por el Artículo 58 de la ley 388 de 1997.

**Artículo 850°. De la emisión de pagarés y bonos de reforma urbana por parte del Municipio.**

Podrán ser emitidos por el Municipio para financiar las obras y proyectos urbanísticos que desarrollen y para pagar el precio de adquisición o el valor de la indemnización de inmuebles adquiridos por ellas mediante los procedimientos de enajenación voluntaria y expropiación judicial. El Municipio tiene la posibilidad de emitir otra clase de títulos de deuda pública denominados Bonos de Reforma Urbana, para financiar los proyectos de desarrollo urbano previstos en el POT. El monto de cada emisión de esos títulos por parte del Municipio deberá contar con la previa aprobación por parte del Concejo Municipal. Si la emisión es realizada por una entidad descentralizada del orden municipal, la autorización deberá expedirla en cada caso la Secretaría de Hacienda, previa la verificación del nivel de endeudamiento y de la capacidad de pago de la entidad. El registro previo, la expedición, la negociabilidad, la exigibilidad, los rendimientos y en general todos los aspectos relativos a las condiciones de forma y de fondo de los pagarés de reforma urbana que se expidan en el Municipio, se registrarán por las normas vigentes de la ley 9 de 1989. En todo caso el Municipio reglamentará la emisión y características de los Pagarés de Reforma Urbana en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la sanción del acuerdo que adopta el POT.

**Artículo 851°. De Los bonos de reforma urbana.**

Los bonos de reforma urbana de que tratan los artículos 103 y siguientes de la ley 9 de 1989, son instrumentos

de deuda pública cuyo objeto específico es financiar la ejecución de obras de urbanismo en proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, o el mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

**Artículo 852º. Los Derechos de Construcción y Desarrollo.**

La aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo. Para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geoeconómica homogénea por el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen”.

**Artículo 853º. De las zonas generadoras y receptoras de transferencia de los derechos de construcción y desarrollo.**

En Girón fueron declaradas como zonas generadoras y receptoras de transferencia de los derechos de construcción y desarrollo, las siguientes:

- Casco Antiguo
- Casa de Facundo Navas
- Camino Real de Lenguerke
- Terminal Férreo de Bocas.
- Casa de Geo Von Lenguerke
- Casa de Retiros El Corregidor
- Capilla de San Roque

**Artículo 854º. De la emisión de los títulos valor o derechos adicionales de Construcción y Desarrollo.**

Para complementar el mecanismo de Compensación, planteada anteriormente, el Municipio debe emitir los títulos valor o Derechos adicionales de Construcción y Desarrollo, tal y como se establece en el artículo 10 del decreto 151 de 1998 y definir las características y demás disposiciones de acuerdo con los siguientes criterios: De conformidad con el artículo 88 de la ley 388 de 1997, se autoriza a la Administración Municipal para emitir y colocar en el mercado, títulos valores representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo para determinadas zonas con características homogéneas, beneficiadas por una o más acciones urbanísticas de las previstas en el artículo 74 de la ley 388 de 1997.

**Parágrafo 1:** La unidad de medida de los derechos transferibles de construcción y desarrollo es el metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso para la zona o proyecto específico, de acuerdo con el hecho generador correspondiente según el plan parcial o el decreto reglamentario respectivo.

**Artículo 855º. De la utilización de los títulos.**

Los títulos serán negociables en el mercado de valores y su emisión y circulación estarán sometidas a vigilancia de la Superintendencia de Valores. A efectos de darles conveniente utilización, desde la emisión se establecerá una tabla de equivalencias entre el valor incorporado en el título por cada metro cuadrado de construcción adicional o del nuevo uso según el caso teniendo en cuenta las características específicas de la zona para la cual se aplica, y la cantidad de derechos adicionales que representa cada título. Dicha tabla de equivalencias debe estar claramente referenciada e incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le sean propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.

**Artículo 856º. Plazos de emisión de los títulos de Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo.**  
Los Títulos de Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo a cargo de cada inmueble beneficiario de la



acción generadora de plusvalía en el Municipio, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo de uso o en el de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del Índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del deudor intereses de mora a la tasa máxima legal.

**Parágrafo:** El Municipio reglamentará la emisión y características de los Títulos de Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la sanción del acuerdo que adopta el POT.

**Artículo 857º. Instrumentos financieros para la gestión ambiental.**

La ley 99 de 1993, que estableció el Sistema Nacional Ambiental (SINA), dispuso un conjunto de instrumentos, además de los contemplados en la ley 388 de 1997 y en sus decretos reglamentarios, que pueden contribuir a financiar la gestión ambiental. Entre ellos las rentas específicas para las entidades ambientales –Corporaciones Regionales - (en este caso la CDMB) y para las territoriales (municipio): en el primer caso se estipula la recepción de recursos producto de los Porcentajes de gravámenes de la propiedad inmueble, transferencias del sector eléctrico, porcentaje de impuestos del timbre de vehículos. En el caso de las entidades territoriales del Fondo Nacional de Regalías, IVA y Transferencias del sector Eléctrico, así:

- Porcentajes ambientales de los gravámenes de la propiedad inmueble
- Recursos del Fondo Nacional de Regalías
- Transferencias del sector eléctrico
- Impuesto de timbre de Vehículos e IVA
- Tasas retributivas y compensaciones
- Tasa de Uso del Agua
- Los Incentivos fiscales
- Certificado de Incentivo Forestal
- Mecanismos de financiación para los programas de tratamiento de aguas residuales
- Ecoturismo.

**Artículo 858º. Porcentajes ambientales de los gravámenes de la propiedad inmueble.**

La Constitución Política de 1991 determina que “un porcentaje” de los tributos del gravamen a la propiedad inmueble sería destinado a las entidades encargadas del manejo y conservación de los recursos naturales, cuyo valor no podrá exceder el promedio de la sobre tasa a los gravámenes establecida por ley. La Ley 99 de 1993 estableció, en el artículo 44, que del porcentaje sobre el total del recaudo del impuesto predial fijado entre el 15% y el 25.9% debía ser destinado a la gestión ambiental o en su defecto establecer una sobre tasa que no podía ser inferior al 1.5 por mil ni superior al 2.5 por mil sobre el avalúo de los bienes que sirven de base para liquidar el impuesto predial.

**Artículo 859º. Del porcentaje de los aportes de cada Municipio.**

El porcentaje de los aportes de cada municipio, con cargo al recaudo de impuesto predial, debe ser fijado anualmente por el respectivo Consejo a iniciativa del Alcalde Municipal y los recaudos trasladados a la Corporación respectiva, la cual tendrá una participación activa en los planes y programas y proyectos de desarrollo.

**Parágrafo 1:** En la medida en que el municipio transfiere recursos al AMB y a la CDMB, puede establecer acciones de concertación con dichas entidades para la financiación parcial y realización de algunos de los

proyectos estratégicos enunciados, máxime cuando por efectos de los cambios de uso del suelo y por lo tanto el mayor valor que tendrán algunos predios, se aumentará significativamente el valor de lo recaudado y por lo tanto las transferencias a dichas entidades.

**Parágrafo 2:** Como mínimo, los nuevos recursos que se generen por este concepto deberían estar destinados a financiar los proyectos estratégicos establecidos en el POT.

**Artículo 860°. Recursos del Fondo Nacional de Regalías.**

Los municipios en los cuales se exploten o que se transporten hidrocarburos por su territorio tendrán derecho a participar en las regalías y compensaciones. Los ingresos provenientes de las regalías que no se asignen a los departamentos y municipios pasaran conformar el Fondo Nacional de Regalías, cuyos fondos se destinaran a las entidades territoriales en los términos que señala la ley y deben ser destinados a la preservación del medio ambiente y regionales definidos como prioritarios en los planes de desarrollo y en los POT.

**Artículo 861°. Porcentaje del Fondo Nacional de Regalías.**

La ley 41 de 1994, que reglamentó el Fondo Nacional de regalías, estableció el porcentaje que debía ser destinado a las diferentes entidades, así: a las entidades territoriales se destinara el 21.75% de lo recaudado, el cual será destinado al medio ambiente con prioridad en la utilización de la preservación de los recursos naturales teniendo en cuenta los criterios de vulnerabilidad ambiental, proyectos de protección, descontaminación y protección del macizo.

**Parágrafo 1:** Para acceder a estos recursos es necesario la presentación de proyectos, técnicamente elaborados, socialmente necesarios y viables económicamente.

**Artículo 862°. Transferencias del sector eléctrico.**

La Ley 99 de 1993 estableció las transferencias a las Corporaciones Regionales y a los municipios así: Las empresas generadoras de energía eléctrica cuyo potencial nominal instalado sea superior a los 10.000 Kw transferirán el 6% de las ventas brutas de energía por generación propia distribuidos de la siguiente forma: El 3% para las Corporaciones regionales, destinado a la protección del medio ambiente y la defensa de las cuencas hidrográficas y el área de influencia del proyecto hidroeléctrico; mientras que el otro 3% se distribuiría entre los municipios que están localizados en la cuenca hidrográfica del proyecto.

**Artículo 863°. Impuesto de timbre de Vehículos e IVA.**

En el primer caso, los municipios deben dedicar el 1% del IVA a financiar acciones y proyectos cuyo fin sea la protección del medio ambiente. Las proyecciones futuras de ingresos por este concepto están ligadas al monto total de las transferencias del IVA que gire la Nación al municipio, pero es importante entonces establecer prioridad en la inversión de dichos recursos y ellos deben estar asignados a financiar y adelantar acciones relacionados con los proyectos estratégicos de carácter ambiental, establecidos en el POT. En el segundo caso, el porcentaje del impuesto de timbre de los vehículos, la Ley 99 de 1993 prevé que “un porcentaje hasta del 10% del producto del impuesto de timbre a los vehículos que autónomamente decidan dejar los departamentos, como retribución del servicio de reducción del impacto o del control de las emisiones de sustancias tóxicas o contaminantes del parque automotor, se dedicaran al mismo fin que en el caso anterior.

**Artículo 864°. Tasas retributivas y compensaciones.**

El Código de Recursos Naturales y del Medio Ambiente (1974) previó la utilización directa o indirecta de la atmósfera, el agua superficial y subterránea, la tierra y el suelo para introducir o arrojar desechos o desperdicios de cualquier naturaleza (Humo, Vapores, Vertimientos y Aguas Residuales); para realizar estas actividades se

implementaron las tasas retributivas por: vertimiento, emisiones atmosféricas, utilización del agua, aprovechamiento forestal y aprovechamiento pesquero entre otros.

**Artículo 865°. De la reglamentación de los vertimientos y emisiones.**

La reglamentación de estos vertimientos y emisiones se realizó mediante los decretos 02 de 1982 y 1594 de 1984, los cuales se refieren específicamente a emisiones atmosféricas y aguas residuales que tuvieron vigencia hasta la expedición de la Ley 99 de 1993 en la cual se establecieron las reglas básicas para la definición de costos y beneficios sobre cuya base se habrán de calcular las tasas: Valor de depreciación del recurso afectado, los costos sociales y ambientales del daño y los costos de recuperación del recurso afectado; evaluación económica de los daños sociales y ambientales causados por la actividad; entre los daños se cuenta: la salud humana, paisaje, tranquilidad pública, bienes públicos y privados entre otros. Los daños ambientales, es decir la afectación del normal funcionamiento de los ecosistemas o la renovabilidad de sus recursos y componentes. El cálculo de los costos así obtenidos serán la base para la definición de las tasas.

**Artículo 866°. Tasa de Uso del Agua.**

El Código de Recursos Naturales establece las tasas por utilización del agua reglamentada mediante el decreto General de Aguas 1541 de 1978, el cual establece que el agua es patrimonio de la Nación, por lo que el Estado tiene la función de establecer las condiciones de uso y cobro del mismo. Toda persona puede utilizar las aguas de uso público, mientras discurren por los cauces naturales para beber y abrevar animales (usos domésticos). Las personas que deseen utilizar el agua para usos diferentes del anterior deben hacerlo por concesión (autorización de la autoridad ambiental). El uso y reparto del agua debe ser equitativo de acuerdo con la disponibilidad de la fuente y la función de la misma. La Ley 99 de 1993 establece que le corresponde al Ministerio del Medio Ambiente fijar el monto tarifario mínimo de las tasas, estando las Corporaciones Regionales en posibilidad de fijar montos superiores.

**Artículo 867°. Del cobro de la tasa de Uso del Agua.**

El cobro de estas tasas se destinará a la protección y renovación de los Recursos Hídricos. Todo proyecto que involucre en su ejecución el uso del agua, tomada directamente de fuente natural, bien sea para recreación, consumo, riego o cualquier otra actividad industrial deberá destinar no menos del 1% de la inversión del proyecto para la recuperación, preservación y vigilancia de las cuencas hídricas que la alimentan. La Ley 99 de 1993 en su artículo 111 establece una medida complementaria para la protección del recurso hídrico y señala que: "Los departamentos y municipios dedicaran durante 15 años un porcentaje **no inferior al 1% de sus ingresos** con el fin de adquirir las áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico que surten de agua los acueductos municipales". Con base en esta disposición el municipio debe ejecutar proyectos para adquirir áreas de importancia estratégica para la conservación del recurso hídrico que surten de agua los acueductos municipales.

**Artículo 868°. Los Incentivos fiscales.**

Este mecanismo ha sido poco utilizado en el país debido a las políticas de protección a la industria nacional que favorecieron una actitud empresarial poco inclinada a la innovación tecnológica, lo que propició la utilización y mantenimiento en el país de tecnologías de producción obsoletas y contaminantes en lugar de innovadoras tecnologías de punta. La inoperancia de este mecanismo se debió también a la ineficiencia de las autoridades ambientales en el control de la contaminación de origen industrial, en el cual se propicia el pago de tasas de vertimiento irrisorias en vez de exigir la inversión en equipos de descontaminación o de innovación tecnológica no contaminantes. Los Incentivos Fiscales se pueden realizar a través de mecanismos como **las deducciones de**

## **impuestos, deducciones sobre gravámenes, y exenciones<sup>4</sup>.**

### **Artículo 869º. Certificado de Incentivo Forestal (CIF).**

Instrumento creado por la ley 184 de 1994, el cual cubre hasta el 75% de los costos netos de establecimiento de plantaciones con especies autóctonas o hasta el 50% de las plantaciones introducidas, siempre que las plantaciones tengan densidades superiores a 1.000 arboles/ hectárea o en su defecto se determinará en forma proporcional por árbol, sin ser esta densidad menor de 50 arboles/ hectárea. Esta es una acción que debe ser gestionada con la CDMB.

### **Artículo 870º. Mecanismos de financiación para los programas de tratamiento de aguas residuales.**

Es una acción prioritaria para la gestión ambiental en el país, una de las estrategias de este programa para las áreas industriales, es que solo podrán verter las aguas al sistema mediante la adopción de unos estándares de caracterización de sus aguas; además los proyectos deben incluir la recuperación de la rivera de los ríos principales y sus afluentes, esto incluye reforestación, creación de zonas verdes, educación ambiental, retiro de basuras y escombros de los cauces. En el municipio de Girón no hay ninguna gestión al respecto.

### **Artículo 871º. Ecoturismo.**

Esta estrategia podría generar recursos adicionales para financiar la conservación y protección de las áreas que sirvan a tales propósitos y de los parques, y orientar la creación de una conciencia ambiental ciudadana, que valore la importancia de conservar estos recursos naturales; el ecoturismo debe involucrar a las comunidades de tal forma que éstas se hagan partícipes de sus beneficios.

### **Artículo 872º. Participación de las comunidades y organizaciones en programas de conservación.**

El municipio debe incentivar la participación de las comunidades y organizaciones en programas de conservación de los recursos naturales renovables y del medio ambiente, en programas de conservación de cuencas hidrográficas y reforestación, mediante la presentación de propuestas y proyectos a los fondos de financiación manejados por el gobierno o por entes privados, tales como el Programa integrado para la protección y defensa de las Cuencas (PRIDECU), creado por el Inderena con el apoyo del gobierno canadiense, cuyo objetivo es contribuir a la realización de los Programas de Ordenamiento de las Cuencas Hidrográficas vinculando directamente a las comunidades involucradas. El Fondo Nacional Ambiental, constituido a partir de la Ley 99 de 1993, como un sistema especial de manejo, con patrimonio independiente, cuyo objetivo es financiar o cofinanciar a entidades pública o privadas en la realización de proyectos de conservación de los recursos naturales; ECOFONDO, creado en 1993, con el objetivo de fomentar el conocimiento, la gestión, y la conservación del medio ambiente y el desarrollo sostenible en Colombia.

### **Artículo 873º. Infracción de las normas de protección del medio ambiente.**

La ley 99 de 1993 establece la posibilidad de que el Ministerio del Medio Ambiente y las Corporaciones Autónomas Regionales impongan multas hasta de 300 salarios mínimos mensuales, a los infractores de las normas de protección del medio ambiente o sobre el mal manejo y aprovechamiento de los recursos naturales renovables. Aunque estos recursos ingresaran como rentas propias de la autoridades que las impongan, el municipio podría participar de ellos para financiar acciones y proyectos que estén orientados a eliminar los impactos negativos en materia ambiental.

---

<sup>4</sup> Para efectos de analizar los relacionado con las deducciones y exenciones se debe confrontar la Ley 6 de 1992 y la Ley 99 de 1993.

**Artículo 874º. Otros instrumentos para gestionar los proyectos estratégicos.**

Existen otros mecanismos e instrumentos que posibilitan gestionar los proyectos estratégicos establecidos en el POT como: Coordinación interinstitucional y la Asociación público-privada, Impulso a la gestión privada y establecimiento de políticas de estímulos y compensación

**Artículo 875º. Hechos Metropolitanos.**

Se han tipificado como “hechos metropolitanos” los siguientes: a) Manejo y coordinación de los suelos de expansión urbana y de sus correspondientes funciones, b) Conformación y manejo de sistema de protección ambiental como soporte del desarrollo integral, a través de un sistema verde que integre paisaje y elementos constitutivos del medio ambiente al espacio urbano, c) Creación, operación y mantenimiento de los parques metropolitanos como soporte de la calidad de vida de los ciudadanos y el posicionamiento de la Tecnópolis en el ámbito regional, nacional, e internacional, d) La adecuada localización de vivienda de interés social, destinada a la atención del déficit existente y de los nuevos hogares, para asegurarles condiciones de habitabilidad óptimas y garantizar su cercanía a los centros de empleo y servicios, e) El manejo integral y coordinado de los servicios públicos domiciliarios de manera que promuevan un desarrollo urbano armónico, y coherente con el modelo territorial, f) El mejoramiento de la movilidad urbana como fundamento de la productividad del AMB, dando prioridad al transporte público y disminuyendo el uso del automóvil privado<sup>+</sup>; es necesario entonces establecer una estrecha concurrencia y complementariedad entre la planificación metropolitana y la municipal.

**Artículo 876º. Proyectos estratégicos a cargo del AMB, incorporados en el POT Girón.**

Se incorporaran el conjunto de proyectos que forman parte del Componente Físico Territorial del Plan de Desarrollo Metropolitano y que no riñen con los objetivos, estrategias y políticas del POT y que tienen que ver con la gestión y financiación de este POT, que tengan además una sustentabilidad y sostenibilidad ambiental, correspondiente al programa de ejecución de corto plazo del AMB, que es el largo plazo del POT de Girón, así:

Proyectos estratégicos a cargo del AMB, incorporados en el POT Girón

PROYECTO		ENTIDAD RESPONSABLE	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
A-1	Plan apoyo para la formulación de Planes de Ordenamiento Territoriales municipales	AMB	Observatorio inmobiliario metropolitano
			Componente de ordenamiento físico-territorial metropolitano
			Asistencia técnica
			Sistemas de información
A-2	Plan de Asistencia técnica para la formulación de planes parciales y otras operaciones integrales urbanas	AMB	Componente de ordenamiento físico-territorial metropolitano
			Observatorio inmobiliario metropolitano
			Asistencia técnica
			Sistemas de información
A-3	Creación y operación del Observatorio Inmobiliario Metropolitano	AMB	Convenios interadministrativos con Catastro Lonja de Propiedad, Camacol, Curadurías Urbanas, Universidades y/o Asociación con Privados
B-1	Plan de Vivienda de Interés Social metropolitano	AMB	Banco Inmobiliario Metropolitano
			Observatorio Inmobiliario Metropolitano

<sup>+</sup> Acuerdo Metropolitano No. 008 del 14 de marzo de 2000.

PROYECTO		ENTIDAD RESPONSABLE	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN
B-2	Programa de reubicación de vivienda asentada en zona de riesgo	AMB- Municipios	Banco Inmobiliario Metropolitano Plusvasilia Metropolitana Compensaciones Transferencias de derechos Bonos y pagarés
B-5	Proyecto de reubicación de barrios localizados en la zona de riesgo del cauce del río de Oro	AMB – municipio de Girón	Banco Inmobiliario Metropolitano Plusvasilia Metropolitana Compensaciones Transferencias de derechos Bonos y pagarés
C-1	Plan de control a la destrucción de la vegetación y fauna nativa	CDMB	Recursos propios Asistencia técnica
C-2	Plan de incentivos forestales	CDMB	Recursos propios Bonos y pagarés Asistencia técnica C.I.F
C-3	Programa de reforestación de las escarpas y laderas	CDMB	Recursos propios Bonos y pagarés C.I.F
C-4	Plan de expansión de la frontera urbana	CDMB-AMB	Bonos, pagarés, transferencias de derecho y compensaciones
C-6	Control de la extracción de materiales en los cauces hídricos	AMB-CDMB	Estatuto ambiental
C-7	Plan de manejo geomorfológico y repoblamiento vegetal en la escarpa de Malpaso	AMB - CDMB	Recursos propios
C-8	Protección de zonas de nacimiento de corrientes hídricas	AMB-CDMB	Transferencia de recursos, compensaciones, pagarés y bonos Banco Inmobiliario Metropolitano
C-9	Protección de rondas hídricas	AMB-CDMB	Banco Inmobiliario Metropolitano Compensaciones y transferencias de derecho Bonos y pagarés
C-10, C-11, C-12, C-13, C-14, C-15, C-16, C-17, C-18, C-19 y C-20	Programa de protección de zonas de recarga hídrica. Plan de Control de vertimiento de agua residuales. Plan de Construcción de sistema de agua residuales en las corrientes hídricas de las escarpas. Plan de Control al uso de agua de la quebrada para consumo humano. Plan de control de vertimientos de aguas residuales del maladero. Programa de tecnificación del botadero. Plan de manejo y control de manejo de olores por la planta de tratamiento del río Frio. Plan de construcción de planta de aguas residuales. Programa Compra de predios de propiedad privada. Establecimiento de un sistema integrado de manejo y disposición de residuos sólidos	CDMB	1. Plan de Ordenamiento Metropolitano  Planes municipales de Ordenamiento
C-21	Modernización de los sistemas de manejo y administración del espacio público y de los parques metropolitanos	AMB-CDMB	Banco Inmobiliario Metropolitano Compensaciones y transferencias de derecho Bonos y pagarés
C-22	Transformación del fondo de inmuebles en el banco inmobiliario metropolitano	AVB	Manejo de cesiones obligatorias Pagos de plusvalías municipales o metropolitanas Transferencia y compensación
C-23	Microzonificación sísmica del Área Metropolitana	AMB-CDMB-INGEOMINAS	Cofinanciación por parte del área, los municipios, la CDMB e INGEOMINAS
C-28	Construcción, administración y mantenimiento del Parque de Malpaso	CDMB - AMB	Banco Inmobiliario Metropolitano, Bonos y pagarés, Compensaciones y transferencias de derechos
C-33	Construcción, administración y mantenimiento del parque Lineal del Río Frio	CDMBAMB	Banco Inmobiliario Metropolitano, Bonos y pagarés, Compensaciones y transferencias de derechos
C-35	Construcción, administración y mantenimiento del Parque de Llanogrande norte	CDMB - AMB	Banco Inmobiliario Metropolitano, Bonos y pagarés, Compensaciones y transferencias de derechos

PROYECTO	ENTIDAD RESPONSABLE	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	
D-2	Via a Bucaramanga-La Troncal del Magdalena Medio -Supervia	AMB-INVIAS	Concesión-Valorización
D-10	Habilitación de corredores viales y espacio público para el sistema integrado de Transporte masivo. I etapa	AMB	Concesión-Valorización-Sobretasa-Plusvalía municipal y metropolitana
D-12	Anillo Vial Externo Metropolitano	AMB -INVIAS	Concesión, valorización
D-28	Transversal de Ruitoque bajo	AMB	Concesión, valorización
D-45	Transversal de Girón	AMB – municipio de Girón	Valorización – recursos propios
D-46	Transversal Bahondo	AMB	Valorización, sobretasa
E-1	Creación de la empresa de Transporte masivo del Area Metropolitana	AMB	Sobretasa-Plusvalía municipal y metropolitana, Fondo Metropolitano de transporte
E-2	Creación del Fondo de Transporte Metropolitano	AMB	Concesión-Valorización-Sobretasa-Plusvalía municipal y metropolitana

Proyectos estratégicos a cargo del AMB, incorporados en el POT Girón

Fuente: Plan de Desarrollo Metropolitano. Componente Físico-Territorial. Documento técnico de soporte, Tomo II: AMB, marzo de 2000.

#### **Artículo 877º. Coordinación interinstitucional Con el Área Metropolitana de Bucaramanga.**

Girón deberá establecer una política de Coordinación Interinstitucional con el AMB para impulsar como mínimo los proyectos estratégicos del ámbito de influencia de dicha Área y que han sido incorporados al POT de Girón. El municipio entonces deberá trabajar estrechamente con el AMB, apoyando la creación de los instrumentos de gestión y los mecanismos de financiación, en especial las acciones tendientes a la creación del Banco Inmobiliario como una Empresa Industrial y Comercial del Estado, a la puesta en marcha del Observatorio Inmobiliario Metropolitana, entre otros aspectos.

#### **Artículo 878º. Coordinación interinstitucional con la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga.**

El Municipio de Girón debe gestionar ante la CDMB para que en su territorio se ejecuten proyectos relacionados con el cumplimiento de las funciones asignadas y que permiten alcanzar uno de los objetivos finales del POT, como es el de la sostenibilidad ambiental del modelo territorial y del desarrollo del Municipio, máxime cuando la CDMB debe efectuar acciones para evitar la contaminación atmosférica, el exceso de ruido y de los vertimientos contaminantes, además de todo aquello relacionado con la explotación de materiales de arrastre de las quebradas y ríos.

#### **Artículo 879º. Proyectos estratégicos a cargo de la CDMB, incorporados en el POT Girón.**

La mayoría de proyectos estratégicos del Plan de Gestión Ambiental, están estrechamente ligados tanto con lo que plantea el AMB, como con las funciones específicas que por Ley le corresponde desarrollar a la CDMB.

Proyectos estratégicos, Plan de Gestión Ambiental. POT

PROGRAMA	PROYECTO		PLAZO			ENTIDAD RESPONSABLE
			Sección	Sección	Sección	
Conservación y restauración de microcuencas	Revegetalización Microcuencas	Zonificación y caracterización de las cuencas -microcuencas de río de Oro, río Sogamoso, río Frio Bajo, Ruitoque, El Palmar y quebrada Grande.	X	X	X	CDMB y M
		Restauración y revegetalización de microcuencas con especies nativas	X	X	X	CDMB, M y C
	Saneamiento básico rural	Diseño de acueductos técnicos veredales	X	X		CDMB y M
		Diseño de sistemas semi-colectivos de tratamiento de aguas residuales	X	X		CDMB y M
		Diseño de sistemas de manejo y disposición de residuos sólidos rurales	X	X		CDMB y M
		Diseño y construcción de la PTAR de Río de Oro y el sistema de interceptores.	X	X	X	CDMB y M
		Diseño y Construcción de Planta Procesadora de Residuos Sólidos.	X	X	X	CDMB y M
	Planes de monitoreo ambiental	Diseño e instalación de la red de monitoreo de calidad del aire y control del ruido	X	X	X	CDMB y AMB
		Ampliación de la red de monitoreo de la calidad del agua del PISAB	X	X	X	CDMB
		Control y reglamentación de la extracción de materias pétreas de las canteras y lechos de ríos.	X	X		CDMB y M
Áreas de especial significación ambiental	Ecosistemas estratégicos	Caracterización físico-biótica y delimitación física del ecosistema "Río Sucio", estribaciones de la cordillera Oriental, El Cedro, ladera del valle de Sogamoso Medio Alto y Bocas	X	X	X	CDMB y M
		Plan de manejo integral de los ecosistemas estratégicos	X	X	X	CDMB, M y C
	Áreas de protección del recurso hídrico	Manejo y protección de las áreas de recarga hídrica	X	X	X	CDMB, M y C
		Manejo y protección de las zonas de amortiguación	X	X	X	CDMB, M y C
		Restauración ecológica de rondas y nacimientos de ríos y quebradas	X	X	X	CDMB, AMB y M
		Recuperación de la dinámica y equilibrio ecológico del humedal El Pantano	X	X	X	CDMB, M y C
	Restauración de las microcuencas afectadas por la aridez y la desertización		X	X	X	CDMB y M
	Ecosistemas estratégicos de alto riesgo de laderas y escarpes	Restauración ecológica y rehabilitación de los cerros occidentales de la mesa de Lebríja	X	X	X	CDMB y M
		Restauración ecológica y rehabilitación del escarpe de la mesa de Ruitoque	X	X	X	CDMB y M
		Ecosistema de alto riesgo "Escarpe Llanadas"	X	X	X	CDMB y M
		Ecosistema de alto riesgo "Ladera de la Giralda"	X	X	X	CDMB y M
		Ecosistema de alto riesgo "Estribaciones de la cordillera Oriental, Serranía de La Paz"	X	X	X	CDMB y M
	Ecoparques	Creación del sistema de Ecoparques, Parques Lineales y Parques Municipales.	X	X	X	AMB, CDMB y M
	Áreas protegidas Reserva Forestal protectora (DMI)	Reubicación y prohibición de los desarrollos habitacionales en el área de la reserva forestal	X	X	X	CDMB
		Reubicación de las industrias extractivas que no poseen licencia, localizadas en el área de reserva	X	X	X	CDMB
Educación ambiental	Reforestación con especies nativas las zonas afectadas por los procesos erosivos	X	X	X	CDMB	
	Incorporar la cátedra ambiental al sistema de educación formal	X	X		M y CDMB	
	Incorporar el tema ambiental a los talleres de capacitación comunitaria y asistencia técnica agropecuaria.	X	X	X	M y CDMB	
Evaluación integral de las áreas de amenaza	Promover la innovación tecnológica de las industrias contaminantes.	X	X	X	M y CDMB	
	Microzonificación Sísmica del AMB	X	X	X	GOBERNACION, INGEOMINAS, CDMB, AMB y M	
	Evaluación Geológica y Geotécnica de La Giralda	X	X		CDMB, M e INGEOMINAS	
	Evaluación Geológica y Geotécnica de las áreas de amenaza Urbana determinadas	X	X	X	CDMB, M e INGEOMINAS	
	Estudios avenidas máximas del Río de Oro y Frio para el diseño y construcción de las obras de protección contra inundación.	X	X	X	CDMB y M	
	Diseño del programa de reubicación de asentamientos subnormales de la orilla del Río de Oro y Frio.	X	X	X	ONAD, CDMB, AMB, M y GOBERNACION	
Control de la contaminación ambiental	Programa de Prevención y Atención de Desastres del Municipio de Girón.	X	X	X	ONAD, CDMB, M, GOBERNACION	
	Programa de Descontaminación del Río de Oro y sus afluentes	X	X	X	NACION, GOBERNACION CDMB, AMB, M	
	Reconversión técnica del Carrasco, la PTAR de río Frio y construcción de la PTAR de Río de Oro.	X	X	X	EMAB, CDMB, AMB, Y M	
	Control de la contaminación de la Zona Industrial.	X	X	X	CDMB	
	Implementar proyectos agricultura biológica y granjas integrales.	X	X	X	CDMB y M	

M = Municipio

AMB = Area Metropolitana de Bucaramanga.

Fuente: POT Girón.

ONAD = Oficina Nacional de Prevención y Atención de Desastres.

EMAB = Empresa de Aseo de Bucaramanga.

C = Comunidad



**Artículo 880°. Coordinación interinstitucional con el Departamento.**

El POT tienen que ver con los procesos de gestión y concertación que se realicen a nivel departamental en dos sentidos: Ejecución de los proyectos planteados actualmente en el Plan de Desarrollo del Departamento “Santander Nuestro Futuro” y que benefician a la comunidad de Girón, inclusión de algunos de los proyectos estratégicos establecidos en el POT de Girón, sobre todo en materia social y de integración regional, en los futuros planes de desarrollo del Departamento. En términos del establecimiento de proyectos, el POT de Girón, acoge e incorpora los siguientes proyectos:

Proyectos de orden departamental con incidencia directa en el POT de Girón

AREA	PROYECTO
Infraestructura Vial y de Transporte	-Anillo Vial Externo Metropolitano-Tres Esquinas-Guatiguara-Palogordo-Girón. -Empresa Promotora de Transporte Masivo de Bucaramanga.
Infraestructura de Servicios	-Ampliación del Acueducto del AMB.
Desarrollo educativo y científico-tecnológico	-Ciudadela Tecnológica de los Andes.
Desarrollo económico	-Círculo Turístico Central.
Area Ambiental	-Construcción y conservación de parques ecológicos en el AMB: entre los proyectos específicos está: Construcción, administración y mantenimiento del Parque Lineal de Río Frío, Parque de Palogordo, Parque de la Escarpa de la mesa de Lebrija, Parque de Llano Grande, Parque de Malpaso. -Manejo integral de desechos sólidos en el AMB. -Plan Departamental de Aguas.

Fuente: CER-UIS, POT Girón 2000.

**Artículo 881°. Coordinación interinstitucional a Nivel Nacional.**

El objetivo básico es lograr que se aumenten y complementen los recursos locales con aquellos que provienen de las participaciones para agua potable y saneamiento básico, recursos provenientes de las participaciones para el sector agrario, para el desarrollo institucional, para redes viales municipales e intermunicipales; y los provenientes de las participaciones en cofinanciación por los Fondos DRI, FIV y FIU, bajo los principios de complementariedad y subsidiariedad.

**Artículo 882°. Fuentes de financiación de los proyectos estratégicos del POT.**

Para realizar gestiones y conseguir recursos para la financiación de los proyectos estratégicos del POT se establecen las siguientes fuentes así:

**Las fuentes de financiación del Plan vial municipal son:** Departamento, AMB, INVÍAS, Fondo Nacional de Regalías, Fondo de Cofinanciación para la infraestructura urbana (FCIU), Fondo para la Cofinanciación de vías, Valorización, Sobretasa combustible automotor, Fondo de Solidaridad para subsidios y redistribución de ingresos, Tasas y recursos propios\*

**Las fuentes de financiación del Plan de equipamiento y espacio público son:** Departamento, AMB, FCIU, Valorización, Fondo de inversión urbana, Ministerio de Cultura, Recursos propios.

**Las fuentes de financiación del Plan de servicios públicos domiciliarios son:** Departamento, AMB, CDM, Fondo de Inversión Urbana (FIU), Fondo de solidaridad para subsidios y redistribución de ingresos, Valorización, Fondo de cofinanciación para la infraestructura, FCIU. Recursos propios.

**Las fuentes de financiación del Plan de vivienda son:** AMB, recursos propios, FIU, FCIU, INURBE.

**Las fuentes de financiación del Programa de Protección del recurso hídrico son:** Ministerio del Medio Ambiente, Fondo Nacional de Regalías, Departamento de Santander, Transferencias del sector eléctrico, CDMB, Certificado de incentivo forestal (CIF), fondos municipales (tasas, derechos, indemnizaciones y multas), Recursos

\* En los recursos propios se incluye aquellos que puedan provenir del presupuesto municipal, como aquellos que se obtengan de la aplicación de los mecanismos de la ley 388 de 1997.

propios.

**Las fuentes de financiación del Plan de saneamiento básico urbano y rural son:** CDMB, AMB, Recursos propios, Empresa privada, Ministerio del Medio Ambiente, Fondo Nacional de Regalías, Departamento de Santander, Transferencias del sector eléctrico.

**Las fuentes de financiación del Programa de atención y prevención de desastres son:** Recursos propios, ONAD, Oficina Nacional Atención y prevención de Desastres, CDMB.

**Las fuentes de financiación del Programa de protección de ecosistemas estratégicos son:** Ministerio del Medio Ambiente, Fondo Nacional de Regalías, Departamento, Transferencias del sector eléctrico, CDMB, AMB, Recursos propios.

**Artículo 883°. Impulso a la gestión privada y establecimiento de políticas de estímulos y compensación.**

Es fundamental impulsar la gestión privada, establecer mecanismos de asociación público-privado y una política de estímulos y compensaciones; pues tal y como se establece en los artículos 44, 45 y 118 de la ley 388 de 1997, entre otros es necesario crear o contribuir a la creación de Empresas Gestoras y Bancos Inmobiliarios:

**Artículo 884°. Empresas Gestoras por cada Unidad de Actuación Urbanística.**

Se puede crear o ayudar a crear empresas gestoras por cada Unidad de Actuación Urbanística (UAU), aunque una misma empresa puede englobar y ejecutar varias unidades de actuación urbanística, y estas empresas gestoras o unidades gestoras podrán elaborar Planes Parciales y presentar el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles o cooperación entre partícipes, según sea el caso; establecer en forma equitativa el sistema de "cargas y beneficios" y establecer el mecanismo más idóneo para "compensar" cada caso en particular, aplicar los derechos de preferencia para la adquisición de inmuebles, realizar las ofertas de compra de suelos e inmuebles, según el tipo y naturaleza de la unidad de actuación urbanística, garantizar la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondiente, pues el desarrollo de las UAU implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman la superficie o los inmuebles de cada una de las UAU y para tales efectos los propietarios de los predios que conforman la UAU deberán constituir una entidad o empresa gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente Ley.

**Artículo 885°. Constitución de Bancos Inmobiliarios o Banco de Tierras.**

Según el artículo 118 de la ley 388 de 1997, los Bancos de Tierras a los que se refieren los artículos 70 y siguientes de la ley 9ª de 1989 podrán optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta.

**Artículo 886°. De las funciones de los Bancos Inmobiliarios o Banco de Tierras.**

Además de las funciones previstas en las referidas normas, podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del municipio. Cuando ingresen al patrimonio de estos Bancos terrenos ejidales, éstos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos.

**Artículo 887°. Del Banco Inmobiliario de tierra Municipal.**

El Municipio San Juan de Girón creará un Banco Inmobiliario Municipal de tierra que administre tanto los terrenos ejidales y los recursos que se obtengan por el arrendamiento o venta de los mismos, así como el manejo de todas las áreas de las Cesiones Públicas que se obtengan como parte del proceso de desarrollo urbanístico del

Municipio.

**Artículo 888º. Creación de fondos especiales.**

La ley 388 de 1997 en su artículo 49 establece la posibilidad de crear **Fondos de Compensación** como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación.

**Artículo 889º. De la creación de fondos municipales de vivienda de interés social y reforma urbana.**

En el artículo 94 se establece que corresponde al Municipio, directamente o a través de los **fondos municipales de vivienda de interés social y reforma urbana**, prestar la asistencia técnica y la asesoría jurídica para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesión o liquidación previstos en la ley 66 de 1968, y respecto de las viviendas calificadas como de interés social que cumplan lo establecido en el artículo 51 de la ley 9ª de 1989; y en el artículo 119 establece que en los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, los recursos para pagar el precio de adquisición o indemnizatorio **provenirán de los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana**, de la participación en plusvalías o de los demás recursos municipales.

**Artículo 890º. De las clases de fondos de Compensación.**

El Municipio creará dos Fondos de Compensación que tendrán líneas de trabajo definidas y serán reglamentados por el Concejo Municipal, a partir de la iniciativa que presente la Administración Municipal. Igualmente creará y mantendrá el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, el cual será administrado directamente por la Administración Municipal.

**Creación de Fondos Especiales**

FONDO	LÍNEA DE INVERSIÓN	OBJETO	ORIGEN DE LOS RECURSOS
Fondo de Compensación	Generación del Espacio Público	Recaudar, administrar e invertir los recursos que se obtengan	4% de los Ingresos que recibe el municipio por concepto de: -Impuesto Predial -Participación en Plusvalías -Valorización -Banco Inmobiliario -Mecanismos de Compensación -Manejo de las Cesiones Públicas Obligatorias
	Conservación histórica, patrimonial y arquitectónica		1% de los ingresos que reciba el municipio por concepto de: -Impuesto Predial -Mecanismos de Compensación -Valorización Local -Transferencia de Derechos
	Conservación y generación del sistema de protección ambiental		-CDMB -AMB -2.5% de los ingresos que recibe el municipio por concepto de Impuesto Predial. -1% de los ingresos que reciba el municipio por concepto de IVA -1% de los ingresos globales que reciba el municipio -1% de la inversión de los proyectos productivos -Bonos y Pagares -Transferencia de derechos de construcción y desarrollo -Compensaciones -Banco Inmobiliario -Recursos provenientes de los instrumentos específicos que coadyuvan a financiar la gestión ambiental, tales como: Timbre de vehículos, tasa de aprovechamiento forestal, tasas retributivas y compensaciones, Certificado de incentivo forestal, Sanciones económicas impuestas, ecoturismo. -Recursos provenientes de la Financiación de Proyectos específicos por parte de entidades como: ECOFONDO, Fondo Nacional Ambiental, entre otros.
Fondo de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana	Recaudar, administrar e invertir los recursos que se obtengan		-Plusvalía -Rentas propias -Banco Inmobiliario -Compensaciones -Transferencia de derechos de construcción y desarrollo -Bonos y pagares, AMB

Fuente: CER-UIS, POTGirón 2000

### **CAPITULO 3: MECANISMOS DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO**

#### **Artículo 891°. Del objetivo de evaluación participativa dentro del POT.**

La evaluación participativa dentro del POT de Girón, tiene por objeto medir los resultados de la acción en función del desarrollo alcanzado, con el fin de retroalimentar el proceso de gestión y ejecución del POT. La evaluación es un proceso que debe ser realizado por todos los actores sociales comprometidos, teniendo en cuenta los intereses que les competen y los roles culturales, sociales, laborales e institucionales que cada uno de ellos representa.

#### **Artículo 892°. De las revisiones sobre los planes.**

El artículo 28 de la ley 388 de 1997 define que las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de los objetivos y metas del respectivo POT.

#### **Artículo 893°. Del desarrollo de la etapa de evaluación y seguimiento.**

El artículo 27 del decreto 879 de 1998 establece que la etapa de evaluación y seguimiento se desarrollará de manera permanente a lo largo de la vigencia del POT con la participación de todas las partes interesadas y en especial del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

#### **Artículo 894°. Definición del sistema de evaluación y seguimiento.**

El sistema de seguimiento es un conjunto jerarquizado de variables e indicadores para evaluar las acciones del POT y poder plantear los correctivos necesarios para garantizar el cumplimiento de las metas del Plan.

#### **Artículo 895°. Objetivos del sistema de evaluación y seguimiento.**

Los objetivos del sistema de evaluación y seguimiento que se establecerán son:

1. Medir, en el tiempo, el cumplimiento de las metas y objetivos del POT en sus diferentes niveles.
2. Direccionar el proceso de implementación del POT.
3. Facilitar la toma de decisiones administrativas para el cumplimiento de las metas del Plan, mediante la Planeación Participativa y la Evaluación Prospectiva.
4. Servir de base para el proceso de información ciudadana.

#### **Artículo 896°. Metodología del sistema de evaluación y seguimiento.**

1. Definición de estrategias, políticas y metas a nivel territorial.
2. Definir los proyectos asociados a cada estrategia o política.
3. Espacializar los proyectos del Plan y cuantificarlos.
4. Cuantificar las metas que se pretenden lograr con base en la capacidad institucional y financiera.

#### **Artículo 897°. Técnicas de evaluación.**

En cada momento del proceso de formulación, ejecución y seguimiento del POT, se debe implementar las siguientes técnicas de evaluación: Evaluación diagnóstica, Evaluación de procesos, Evaluación de resultados, Evaluación de impacto y los indicadores de eficacia y eficiencia.

**Artículo 898°. Evaluación diagnóstica.**

La evaluación diagnóstica se deberá desarrollar mediante la aplicación de indicadores de tipo cualitativo los cuales permiten evidenciar la calidad del proceso de concertación frente a una toma de decisiones de los habitantes del Municipio, con el fin de determinar la eficacia de convocatoria y la representatividad de los actores, las técnicas utilizadas y las actitudes de los actores frente al proceso.

**Artículo 899°. Evaluación de procesos.**

La evaluación se deberá realizar mediante indicadores cualitativos que determinen los medios utilizados en la convocatoria, el tipo de actores comprometidos, el tipo de técnicas pedagógicas y formativas utilizadas, y las técnicas de implementación de las mesas de concertación para la discusión y construcción de acciones concertadas.

**Artículo 900°. Evaluación de resultados.**

Utilizada en la formulación prospectiva y proceso de implementación y seguimiento del Plan; se busca evaluar resultados, es decir se realiza mediante indicadores cuantitativos que permitan medir y establecer el número de acciones realizadas para lograr los objetivos y los propósitos trazados en el Plan. La vigilancia de la gestión fiscal y de resultados del Municipio corresponde a la Contraloría Municipal y se ejercerá en forma posterior y selectiva de conformidad a la Ley y al artículo 272 de la CPN.

**Artículo 901°. Evaluación de impacto.**

Utilizada en el momento de la implementación propiamente dicha, tiene como objetivo primordial el fortalecimiento de la sociedad civil con respecto a la transformación de pobladores de la municipalidad en ciudadanos conocedores de sus deberes y derechos frente a su Municipio.

**Artículo 902°. Indicadores de eficacia y eficiencia.**

El seguimiento se realiza con el objeto de tener un control en el cumplimiento de las decisiones tomadas en el Plan, éste se realiza por parte de la sociedad civil, para lo cual se debe conformar y capacitar unos comités de veedores, que permitan estar en continuo seguimiento con las acciones que deben realizar los ejecutores del Plan.

**Artículo 903°. De los recursos para efectuar la gestión y ejecución.**

La Administración Municipal deberá apropiar los recursos financieros y proveer los recursos humanos y técnicos necesarios para efectuar la gestión y ejecución en los términos previstos tanto en el Componente de Gestión como en el de Financiación del Plan, para lo cual tanto lo que resta de ejecución del actual Plan Plurianual de inversiones, como los futuros Planes de Desarrollo Municipal deben estar estrechamente articulados.

**Artículo 904°. De la etapa de implementación.**

El artículo 26 del decreto 879 de 1998 establece que la etapa de implementación comprende las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del POT, en aspectos tales como los financieros, de capacidad institucional, de desarrollo técnico y de capacidad de convocatoria y de concertación.

**Artículo 905°. De la adopción de la norma urbanística general.**

En desarrollo de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 15 de la ley 388 de 1997, los Municipios deberán adoptar una norma urbanística general, donde se desarrolle la regulación referente a los aprovechamientos, cesiones específicas y volumetrías básicas para la totalidad del suelo urbano, de expansión urbana y suburbano. Esta norma será parte integrante del Plan y su revisión sólo podrá hacerse con ocasión de la revisión del

componente urbano del Plan, salvo en el caso de la formulación de planes parciales y unidades de actuación urbanística (artículo 30, decreto 879 de 1998).

#### **Artículo 906º. De los ajustes periódicos al POT.**

El Ordenamiento Territorial exige un ajuste periódico de la imagen objetivo (conjunto de escenarios), de tal forma que tenga reformulaciones acordes con dichos cambios. **Los ajustes deben ser cada tres años** o el equivalente a un período de gobierno municipal; así mismo, el monitoreo continuo sobre el comportamiento de las variables claves o sistemas estructurantes en que se ha soportado los escenarios, permitirá realizar periódicamente tales ajustes.

**Parágrafo:** El seguimiento, evaluación y ajuste de la ejecución y gestión del Plan debe ser claramente establecido en las Oficinas de Planeación Municipal, mediante un mecanismo de control que hará que el sistema de planificación pase a ser de alta responsabilidad.

Los principios básicos, válidos para los Planes de Ordenamiento Territorial son:

- a. **Integralidad.** Caracteriza las dinámicas y estructuras territoriales bajo una aproximación holística al considerar las dimensiones biofísica, económica, sociocultural, político - administrativa y espacial, de forma interactuante en el territorio.
- b. **Articulador.** El proceso de Ordenamiento Territorial establece armonía y coherencia entre las políticas de desarrollo sectoriales y ambientales en todos los niveles territoriales.
- c. **Participativo.** Aporta legitimidad y viabilidad al proceso, depende de la participación de los actores sociales y busca garantizar el control ciudadano sobre las decisiones del gobierno.
- d. **Prospectivo.** La prospectiva territorial permite identificar las tendencias de uso y ocupación del territorio y el impacto que sobre él tienen las políticas sectoriales y macroeconómicas. El futuro de los procesos de uso y ocupación y las medidas previstas para la materialización del futuro deseado se apoyan en el diseño de escenarios, sobre los cuales se gestionará y gerenciará el desarrollo territorial local.
- e. **Distribución de competencias.** Bajo los principios de complementariedad, subsidiariedad y concurrencia (ley 152 de 1994), el Ordenamiento Territorial incorporará los aspectos relacionados con las funciones territoriales y competencias de las entidades territoriales o administrativas.
- f. **Equilibrio territorial.** La ejecución de políticas de Ordenamiento Territorial busca reducir los desequilibrios territoriales y mejorar las condiciones de vida de su población a través de la adecuada distribución de actividades y servicios básicos, la mejor organización funcional del territorio y las posibilidades de su uso.
- g. **Sostenibilidad ambiental.** Garantiza que el uso actual de los recursos naturales no impida a las próximas generaciones su utilización y calidad adecuadas.

#### **Artículo 907º. De los objetivos del Ordenamiento Territorial.**

Los objetivos y alcances del Ordenamiento Territorial se pueden sintetizar, así:

- a. **Territorialización** de las políticas y objetivos de desarrollo como aporte para la construcción de un modelo de desarrollo integral, con proyección espacial de las políticas económicas, sociales, ambientales y culturales.
- b. **Orientación** del proceso de ocupación y transformación del territorio mediante la distribución y localización ordenada de las actividades y usos del espacio, en armonía con el medio ambiente y contribuyendo a la protección de la diversidad étnica y cultural de la Nación.
- c. **Establecimiento** del apoyo institucional necesario para el desarrollo integral del territorio mediante la gestión de planes de ordenamiento de las entidades territoriales del País.

#### **Artículo 908º. Los alcances del Ordenamiento Territorial.**

Los alcances del Ordenamiento Territorial se podrán sintetizar en:

- a. **Contribuir** a la reorganización político - administrativa de la nación dentro de un régimen unitario, como base para el logro de la autonomía de las entidades territoriales, la descentralización y el fortalecimiento de la participación democrática (artículo 1° de la CPN).
- b. **Contribuir** a la protección de la diversidad étnica y cultural de la Nación (artículo 7° de la CPN).
- c. **Proporcionar** estrategias que propicien un desarrollo territorial equilibrado, que se manifieste en una mejor distribución espacial y estructural del bienestar social (artículos 65 y 334 de la CPN).
- d. **Propiciar** la asignación eficiente de la inversión pública y privada, la distribución y dotación adecuada de servicios públicos y sociales, la implementación de infraestructura, la transferencia de tecnología y la capacitación de la comunidad.
- e. **Fortalecer** la coordinación administrativa e institucional para la planificación solidaria, coherente, eficiente y eficaz.
- f. **Propender** por la distribución y localización ordenada de las actividades y usos del territorio, en armonía con el medio ambiente (artículos 79, 80 de la CPN; ley 99 de 1993).
- g. **Orientar** y regular los procesos de utilización y ocupación del espacio (planificación del uso de la tierra). La definición de formas alternativas de uso se basa en el concepto de **“uso óptimo”** de la tierra (agrícola, forestal, pecuario, urbano, industrial, conservación, etc.), ecológicamente sostenible, económicamente viable, social, cultural y políticamente aceptable.

#### **Artículo 909°. De los indicadores de eficiencia.**

La evaluación de los proyectos se deberá hacer en forma independiente tanto para el manejo del avance, como para el manejo del presupuesto, en este caso deberá haber dos indicadores de eficiencia: el del avance y el de presupuesto. Posteriormente, para obtener la eficiencia total del proyecto, se asigna un porcentaje de participación y en forma ponderada se obtiene la eficiencia total.

#### **Artículo 910°. De la evaluación del avance.**

Para hacer la evaluación del avance se tiene en cuenta el cronograma de actividades propuesto y aceptado por la dirección de la organización y su evaluación gira en torno a dos datos: el primero es el cumplimiento de cada una de las actividades y el segundo con respecto al acumulado total. Por ello, las metas deben ser permanentemente revisadas y deben tener las siguientes características: medibles, específicas, tangibles, alcanzables y satisfactorias.

#### **Artículo 911°. Del cumplimiento del presupuesto.**

El cumplimiento del presupuesto, se realiza como un flujo de fondos acorde con el programa de actividades y de igual manera se evalúa: por una parte el cumplimiento parcial de la actividad y por otra el cumplimiento del acumulado. Finalmente, se asigna un porcentaje de participación en el avance y el cumplimiento en el presupuesto y se obtiene el porcentaje total de cumplimiento.

- a. **Efectividad:** todos los proyectos tienen un objetivo claro que tiene que ver siempre con la convivencia ciudadana, el crecimiento económico, el desarrollo social y el impacto ambiental.
- b. **Política:** se refiere al mejoramiento de la convivencia generada en la sociedad. La convivencia está dada por la prevención de factores negativos sociales y familiares y por el grado de articulación de la participación gobierno - comunidad.
- c. **Económica:** se refiere a la rentabilidad del proyecto en aspectos como la tasa interna de retorno, la generación de empleo, la inversión en la región.
- d. **Social:** se refiere a los aspectos como el desarrollo de la comunidad tales como: alimentación, vivienda, salud, educación, comunicaciones.
- e. **Ambiental:** se refiere a los aspectos de la protección y aprovechamiento racional del medio ambiente y los recursos naturales de manera sostenible, evitando la deforestación, contaminación de aguas y del aire,

erosión de suelos, viviendas en zonas de alto riesgo, saneamiento básico de acueducto, alcantarillado, basuras, viviendas e infraestructura. Todos los anteriores factores son evaluados, como un producto y en tales circunstancias es necesario medir su calidad, costo, cumplimiento, confiabilidad, comodidad y comunicación.

**Artículo 912º. De la evaluación por logros en términos de la visión de futuro.**

La evaluación del POT está dada por los logros que se alcancen en términos de la visión de futuro. De hecho hay objetivos propuestos, programas, proyectos y procesos que a la vez están compuestos por las metas y resultados en cada caso. Para ello se analiza el cumplimiento de los resultados en los procesos, el cumplimiento de las metas en los proyectos y el porcentaje de participación en los programas. Luego se analiza en los programas su cumplimiento y el porcentaje de participación en la misión y finalmente se hace el análisis del cumplimiento de la misión. Este sistema de evaluación, como el de los de indicadores de gestión, pudiera apoyarse en programas de sistemas que permiten en forma rápida conocer los avances de los proyectos y el alcance de los resultados.

**Artículo 913º. Los indicadores de gestión.**

Los indicadores de gestión son expresiones cuantitativas de las variables que intervienen en un proceso y de los atributos de los resultados del mismo y que permiten analizar el desarrollo de la gestión y el cumplimiento de las metas respecto al objetivo trazado por la organización. Los indicadores de los procesos son de tres clases: de manejo de recursos o EFICIENCIA en el manejo de los mismos; de resultados o EFICACIA en el logro de los objetivos; de impacto o EFECTIVIDAD de la gestión, con EQUIDAD y ECONOMÍA.

**Artículo 914º. La eficiencia como indicador de gestión.**

Se entiende por eficiencia el uso racional de los recursos disponibles en la consecución de resultados, es decir, es obtener más productos con menos recursos; lo que realmente se mide es la forma como se manejan los recursos disponibles para la obtención de productos o resultados, la eficiencia está relacionada con aspectos internos de la organización y no con los aspectos externos a ella.

**Artículo 915º. La eficacia como indicador de gestión.**

Se entiende por eficacia el logro de los resultados propuestos para el cumplimiento de la misión del POT. La eficacia está relacionada con los aspectos externos de la organización. La eficacia es absoluta, es decir, se alcanza o no se alcanza el resultado propuesto.

**Artículo 916º. La efectividad como indicador de gestión.**

La efectividad es la medida del impacto de nuestra gestión tanto en el logro de los resultados, como en el manejo de los recursos utilizados y disponibles. Por lo tanto la efectividad es el resultado de la eficacia y eficiencia, como el resultado de la gestión para alcanzar los objetivos propuestos y la utilización óptima de los recursos en ese logro. Los impactos institucionales de la gestión están medidos por el rendimiento, la productividad y la competitividad; a diferencia de los impactos sociales de la gestión que están dados por la participación, el crecimiento, la relación costo - beneficio y la cobertura.

**Artículo 917º. Objetivos Sectoriales.**

Los objetivos sectoriales están orientados a: reordenar las finanzas del Municipio y establecer mecanismos eficientes de control para elevar el nivel de recaudo y fiscalización y erradicar la corrupción a todo nivel, por medio de la sistematización administrativa, financiera y contable, y el manejo transparente de los recursos y canalización de transferencias del orden nacional, departamental, metropolitano y recursos del sector privado. Consolidar concertadamente la reestructuración administrativa como estrategia principal para el financiamiento



del Plan de Desarrollo del Municipio y el POT, a fin de poder liberar recursos propios y así poder dar cumplimiento a las metas propuestas.

#### **Artículo 918°. Estrategias generales.**

Las estrategias generales están orientadas a: articular los esfuerzos de las organizaciones sociales con la Administración Municipal, Departamental, Nacional e Internacional, por medio de convenios y gestión de recursos de las fuentes de financiación, cofinanciación, aportes sociales e ingresos corrientes de la Nación y el Municipio. Establecer una alianza estratégica entre los principales actores del desarrollo municipal: sectores público y privado, gobierno y sociedad civil del nivel urbano y rural, que permita liderar un equilibrio de desarrollo socioeconómico con inversión productiva integral.

Reorganización de las finanzas y del sistema contable del Municipio, con una sistematización adecuada para agilizar la toma de decisiones y capitalizar recursos. En términos de indicadores es importante mencionar los siguientes:

Ahorro Corriente (Recaudo Ingresos Corrientes - Pagos Corrientes)

Déficit o Superávit (Ahorro Corriente + Ingresos Capital - Pagos Capital)

Crecimiento Real del Recaudo (si el crecimiento de los impuestos es superior a capacidad adquisitiva)

Elasticidad Impuestos frente a PIB (Tasa crecimiento Impuesto/Tasa crecimiento del PIB)

Participación de impuestos en ingresos tributarios y corrientes (Recaudo Impuesto/Ingresos Tributarios-Corrientes)

Esfuerzo fiscal global (Recaudo Efectivo/Recaudo potencial)

Grado de Dependencia (Transferencias/Total Ingresos Corrientes)

Participación Pago Funcionamiento (Pago funcionamiento/Total Ingresos Corrientes)

Sostenibilidad Deuda (Servicio Deuda/Ahorro Corriente)

Capacidad de Ahorro (Ahorro Corriente/Ingresos Corrientes)

Autofinanciamiento Inversión (Ahorro Corriente/Pagos Inversión)

**Parágrafo:** Hay que establecer el balance sobre la evolución del gasto, su composición, los servicios de la deuda y determinar la capacidad de endeudamiento. Para el efecto es necesario conformar equipos estratégicos en áreas prioritarias del desarrollo municipal y determinar y estructurar la responsabilidad de cada dependencia de la administración territorial en la ejecución del POT.

#### **Artículo 919°. Proceso de seguimiento a la ejecución del POT y de evaluación de sus avances y logros.**

Los tipos de seguimiento a la ejecución del POT necesarios son:

1. A los planes de ejecución y planes parciales
2. A la gestión financiera y presupuestal
3. A los proyectos

#### **Artículo 920°. Insumo para la elaboración de los planes de acción.**

Todas las dependencias del sector centralizado y descentralizado deben constituirse en Unidades Ejecutoras, con responsabilidades definidas:

1. Los planes de acción deben identificar y relacionar todos los proyectos en el proceso de programación presupuestal para que los recursos necesarios sean efectivamente apropiados en el presupuesto de vigencia (de acuerdo a disponibilidades).
2. Determinación de responsabilidades por dependencia.
3. Reconocimiento de la misión de la entidad y una evaluación de ésta a la luz de las competencias de la identidad territorial.

4. Conocimiento de los fundamentos, principios estructuradores, estrategias, programas, subprogramas, y líneas de acción del POT, así como de sus objetivos y metas.
5. Clara delimitación de competencia y definición de complementariedades para la ejecución de los programas y proyectos del POT.
6. Conocimiento de los recursos disponibles y de las estrategias a desarrollar para aumentar y optimizar el ingreso de los mismos.
7. Evaluación de la capacidad institucional requerida.

#### **CAPITULO 4: EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

##### **Artículo 921°. Matriz de ejecución.**

La siguiente es la matriz de ejecución de los proyectos estratégicos descritos en el numeral 4 del literal d, del capítulo 4.1.2.2 De los instrumentos de gestión, la cual estará vigente durante la ejecución del POT.









































## CONTENIDO

<b>TITULO IV.....</b>	<b>255</b>
<b>COMPONENTE GESTION, FINANCIACIÓN Y EVALUACION .....</b>	<b>255</b>
CAPITULO 1: LA GESTION DEL DESARROLLO TERRITORIAL .....	255
Artículo 763°. Dimensiones de la gestión del POT.....	255
Artículo 764°. Gestión para conseguir los recursos.....	255
Artículo 765°. División territorial del municipio.....	255
Artículo 766°. Comunas en el área urbana.....	256
Artículo 767°. Establecimiento de comunas.....	256
Artículo 768°. Los Corregimientos.....	256
Artículo 769°. Junta Administradora Local.....	257
Artículo 770°. Barrios y agrupamientos de barrios residenciales.....	257
Artículo 771°. Gestión y ejecución del POT.....	257
Artículo 772°. Objetivo de las instancias de participación y control social.....	257
Artículo 773°. Del Consejo Territorial de Planeación.....	257
Artículo 774°. Del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.....	257
Artículo 775°. Del Comité de Veeduría y control ciudadano.....	258
Artículo 776°. De otros mecanismos de participación.....	258
Artículo 777°. Reestructuración y modernización de la estructura político - administrativa local.....	258
- Fortalecer la capacidad de coordinación y promoción de acciones con entidades de otros niveles territoriales y con el sector privado.....	258
Artículo 778°. Fortalecimiento del Sistema de Planeación y reestructuración de la Secretaría de Planeación.	258
Artículo 779°. Fortalecimiento de la capacidad de seguimiento y control de los Programas, Proyectos y los procesos urbanísticos.....	259
Artículo 780°. Fortalecimiento de la capacidad de desarrollo institucional y financiera de los municipios.	259
Artículo 781°. Acciones para el Fortalecimiento de la capacidad de desarrollo institucional y financiera.	259
Artículo 782°. De la disponibilidad de un sistema de información.....	259
Artículo 783°. Del Banco de datos y proyectos municipales.....	259
Artículo 784°. Desarrollo de las figuras de soporte de la gestión institucional.....	259
Artículo 785°. Reestructuración de la Secretaría de Planeación Municipal.....	260
Artículo 786°. De la creación de nuevas dependencias.....	260
Sección 3: De los instrumentos de gestión.....	260
Artículo 787°. Clasificación de los instrumentos de gestión.....	260
Artículo 788°. Definición de Planes Parciales.....	260
Artículo 789°. Objetivos de los Planes Parciales.....	261
Artículo 790°. Definición de los instrumentos de gestión asociada.....	262
Artículo 791°. La Asociación voluntaria.....	263
Artículo 792°. Las Unidades de Actuación Urbanística (UAU).....	263
Artículo 793°. De la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.....	263
Artículo 794°. Desarrollo de las actuaciones urbanísticas.....	263
Artículo 795°. Mecanismos para configurar unidades de Planeamiento.....	263
Artículo 796°. Objetivo de la redefinición de la estructura predial.....	263

Artículo 797°.	Instrumentos para la redefinición de la estructura predial.....	263
Artículo 798°.	El mecanismo de reajuste de suelos.....	264
Artículo 799°.	El mecanismo de integración inmobiliaria.....	264
Artículo 800°.	De la aprobación del proyecto de reajuste de tierras o de integración de inmuebles.....	264
Artículo 801°.	Mecanismos operativos de gestión en las Unidades de Actuación Urbanística.....	264
Artículo 802°.	De las UAU sin necesidad de modificación predial.....	265
Artículo 803°.	De los instrumentos para aumentar o movilizar la oferta del suelo.....	265
Artículo 804°.	Definición de las Áreas de Desarrollo y Construcción Prioritaria.....	266
Artículo 805°.	De la declaratoria de las Áreas de Desarrollo y Construcción Prioritaria.....	266
Artículo 806°.	Definición del instrumento de declaratoria de áreas de utilidad pública.....	266
Artículo 807°.	De la destinación de los fines de utilidad pública.....	266
Artículo 808°.	De la declaración de las áreas de utilidad pública.....	267
Artículo 809°.	Procedimientos jurídicos de la declaratoria de Desarrollo Prioritario, o de Utilidad Pública	268
Artículo 810°.	De la enajenación voluntaria.....	268
Artículo 811°.	Del procedimiento de regulación para los casos de enajenación voluntaria.....	268
Artículo 812°.	De la expropiación forzosa.....	268
Artículo 813°.	De los procedimientos de la expropiación forzosa.....	268
Artículo 814°.	De la expropiación por vía judicial.....	269
Artículo 815°.	De la expropiación por vía administrativa.....	269
Artículo 816°.	Instrumentos para desarrollar proyectos estratégicos.....	269
Artículo 817°.	De la distribución de las cargas y beneficios.....	269
Artículo 818°.	Definición del aprovechamiento urbanístico.....	270
Artículo 819°.	Objetivos del aprovechamiento urbanístico.....	270
Artículo 820°.	De la definición del mecanismo de la Compensación.....	270
Artículo 821°.	Del objetivo de la compensación.....	270
Artículo 822°.	De las clases de compensación.....	270
Artículo 823°.	Del tratamiento urbanístico de conservación.....	271
Artículo 824°.	De la compensación en tratamiento de conservación.....	271
Artículo 825°.	De los mecanismos de compensación en tratamiento de conservación.....	271
Artículo 826°.	De las áreas compensadas con tratamiento de conservación.....	271
Artículo 827°.	De los derechos transferibles de construcción y desarrollo.....	271
Artículo 828°.	De la clasificación de los derechos transferibles de construcción y desarrollo.....	272
Artículo 829°.	Derechos de urbanización, construcción o parcelación.....	272
Artículo 830°.	Del derecho para trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble.....	272
Artículo 831°.	De la emisión de los derechos transferibles de construcción y desarrollo.....	272
Artículo 832°.	Localización de las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo.	272
Artículo 833°.	Creación de áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo..	272
Artículo 834°.	Otorgamiento de los derechos transferibles de construcción y desarrollo.....	272
Artículo 835°.	De la declaración de las zonas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo.	273
Artículo 836°.	Del derecho de preferencia.....	273
Artículo 837°.	De los proyectos Estratégicos.....	273
CAPITULO 2: INSTRUMENTOS PARA FINANCIAR EL DESARROLLO TERRITORIAL .....		283
Artículo 838°.	Estrategias de la gestión financiera del POT.....	283
Artículo 839°.	Del origen de los recursos del Municipio.....	283

Artículo 840°.	De los mecanismos de financiación.....	283
Artículo 841°.	La valorización como mecanismos de financiación.....	283
Artículo 842°.	La participación en plusvalías como mecanismos de financiación.....	283
Artículo 843°.	Del establecimiento de la plusvalía.....	284
Artículo 844°.	De los hechos generadores de plusvalía.....	284
Artículo 845°.	Del procedimiento para el cálculo de la Plusvalía.....	284
Artículo 846°.	Plusvalía por ejecución de obras públicas.....	284
Artículo 847°.	Del recaudo que se obtenga por el concepto de Plusvalía.....	284
Artículo 848°.	De los fines para establecer la inversión de la participación en las plusvalías.....	284
Artículo 849°.	Los pagarés de Reforma Urbana.....	285
Artículo 850°.	De la emisión de pagarés y bonos de reforma urbana por parte del Municipio.....	285
Artículo 851°.	De Los bonos de reforma urbana.....	285
Artículo 852°.	Los Derechos de Construcción y Desarrollo.....	286
Artículo 853°.	De las zonas generadoras y receptoras de transferencia de los derechos de construcción y desarrollo.	286
Artículo 854°.	De la emisión de los títulos valor o derechos adicionales de Construcción y Desarrollo...	286
Artículo 855°.	De la utilización de los títulos.....	286
Artículo 856°.	Plazos de emisión de los títulos de Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo.	286
Artículo 857°.	Instrumentos financieros para la gestión ambiental.....	287
Artículo 858°.	Porcentajes ambientales de los gravámenes de la propiedad inmueble.....	287
Artículo 859°.	Del porcentaje de los aportes de cada Municipio.....	287
Artículo 860°.	Recursos del Fondo Nacional de Regalías.....	288
Artículo 861°.	Porcentaje del Fondo Nacional de Regalías.....	288
Artículo 862°.	Transferencias del sector eléctrico.....	288
Artículo 863°.	Impuesto de timbre de Vehículos e IVA.....	288
Artículo 864°.	Tasas retributivas y compensaciones.....	288
Artículo 865°.	De la reglamentación de los vertimientos y emisiones.....	289
Artículo 866°.	Tasa de Uso del Agua.....	289
Artículo 867°.	Del cobro de la tasa de Uso del Agua.....	289
Artículo 868°.	Los Incentivos fiscales.....	289
Artículo 869°.	Certificado de Incentivo Forestal (CIF).....	290
Artículo 870°.	Mecanismos de financiación para los programas de tratamiento de aguas residuales.....	290
Artículo 871°.	Ecoturismo.....	290
Artículo 872°.	Participación de las comunidades y organizaciones en programas de conservación.....	290
Artículo 873°.	Infracción de las normas de protección del medio ambiente.....	290
Artículo 874°.	Otros instrumentos para gestionar los proyectos estratégicos.....	291
Artículo 875°.	Hechos Metropolitanos.....	291
Artículo 876°.	Proyectos estratégicos a cargo del AMB, incorporados en el POT Girón.....	291
Artículo 877°.	Coordinación interinstitucional Con el Área Metropolitana de Bucaramanga.....	293
Artículo 878°.	Coordinación interinstitucional con la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga.	293
Artículo 879°.	Proyectos estratégicos a cargo de la CDMB, incorporados en el POT Girón.....	293
Artículo 880°.	Coordinación interinstitucional con el Departamento.....	295
Artículo 881°.	Coordinación interinstitucional a Nivel Nacional.....	295
Artículo 882°.	Fuentes de financiación de los proyectos estratégicos del POT.....	295

Artículo 883°.	Impulso a la gestión privada y establecimiento de políticas de estímulos y compensación. 296	
Artículo 884°.	Empresas Gestoras por cada Unidad de Actuación Urbanística.....	296
Artículo 885°.	Constitución de Bancos Inmobiliarios o Banco de Tierras.....	296
Artículo 886°.	De las funciones de los Bancos Inmobiliarios o Banco de Tierras.....	296
Artículo 887°.	Del Banco Inmobiliario de tierra Municipal.....	296
Artículo 888°.	Creación de fondos especiales.....	297
Artículo 889°.	De la creación de fondos municipales de vivienda de interés social y reforma urbana.....	297
Artículo 890°.	De las clases de fondos de Compensación.....	297
CAPITULO 3: MECANISMOS DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO.....		298
Artículo 891°.	Del objetivo de evaluación participativa dentro del POT.....	298
Artículo 892°.	De las revisiones sobre los planes.....	298
Artículo 893°.	Del desarrollo de la etapa de evaluación y seguimiento.....	298
Artículo 894°.	Definición del sistema de evaluación y seguimiento.....	298
Artículo 895°.	Objetivos del sistema de evaluación y seguimiento.....	298
Artículo 896°.	Metodología del sistema de evaluación y seguimiento.....	298
Artículo 897°.	Técnicas de evaluación.....	298
Artículo 898°.	Evaluación diagnóstica.....	299
Artículo 899°.	Evaluación de procesos.....	299
Artículo 900°.	Evaluación de resultados.....	299
Artículo 901°.	Evaluación de impacto.....	299
Artículo 902°.	Indicadores de eficacia y eficiencia.....	299
Artículo 903°.	De los recursos para efectuar la gestión y ejecución.....	299
Artículo 904°.	De la etapa de implementación.....	299
Artículo 905°.	De la adopción de la norma urbanística general.....	299
Artículo 906°.	De los ajustes periódicos al POT.....	300
Artículo 907°.	De los objetivos del Ordenamiento Territorial.....	300
Artículo 908°.	Los alcances del Ordenamiento Territorial.....	300
Artículo 909°.	De los indicadores de eficiencia.....	301
Artículo 910°.	De la evaluación del avance.....	301
Artículo 911°.	Del cumplimiento del presupuesto.....	301
Artículo 912°.	De la evaluación por logros en términos de la visión de futuro.....	302
Artículo 913°.	Los indicadores de gestión.....	302
Artículo 914°.	La eficiencia como indicador de gestión.....	302
Artículo 915°.	La eficacia como indicador de gestión.....	302
Artículo 916°.	La efectividad como indicador de gestión.....	302
Artículo 917°.	Objetivos Sectoriales.....	302
Artículo 918°.	Estrategias generales.....	303
Artículo 919°.	Proceso de seguimiento a la ejecución del POT y de evaluación de sus avances y logros. 303	
Artículo 920°.	Insumo para la elaboración de los planes de acción.....	303
CAPITULO 4: EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.....		304
Artículo 921°.	Matriz de ejecución.....	304