

## **4. GESTIÓN**

### **4.1 DEFINICIÓN**

Son los procesos que se deben desarrollar en el Municipio con el propósito de generar un modelo territorial eficiente y competitivo, mediante la integración de recursos humanos, financieros, organizacionales, políticos y naturales, buscando satisfacer las necesidades individuales y colectivas de los diferentes sectores de la población del Municipio.

### **4.2 LOS COMPONENTES DE LA GESTIÓN TERRITORIAL**

La Gestión del desarrollo Territorial se soporta en dos componentes a saber:

#### **4.2.1 Plataforma Institucional**

Es el soporte técnico para crear una capacidad institucional y de gestión, con el objetivo de garantizar la ejecución proyectos planteados en el modelo de Desarrollo Territorial.

La base institucional debe buscar los mecanismos para concertar la vinculación de las entidades del orden departamental, nacional e internacional de carácter privado y estatal para la cooperación, el apoyo y apalancamiento de recursos para el desarrollo, seguimiento, control de los proyectos. Así mismo, la plataforma institucional debe garantizar la implementación de una estructura administrativa eficiente y eficaz para alcanzar el éxito del EOT.

Esta referida a la readecuación que se debe realizar para generar una capacidad institucional y de gestión, con el fin de garantizar la ejecución de las diferentes acciones y/o proyectos planteados en el modelo de Desarrollo Territorial. Dicha plataforma debe considerar, la legislación vigente, la cooperación y el apoyo que se logre concertar con las instituciones publicas, el sector privado y la academia; los mecanismos de financiamiento; los procedimientos de regulación, los procesos de ejecución, evaluación, seguimiento, control y el sistema de información territorial.

## **4.2.2 Plataforma Físico Espacial**

Esta constituida por las estrategias, políticas y acciones y/o proyectos relacionados con las intervenciones que se deben hacer sobre el suelo y los diferentes sistemas estructurantes (Servicios Públicos, vías y transporte, espacio publico, vivienda etc.), para alcanzar la visión de futuro, todos ellos recogidos en el modelo territorial general, los tratamientos urbanos y la zonificación ambiental.

## **4.3 PROCESOS PARA CONSOLIDAR LA PLATAFORMA INSTITUCIONAL**

### **4.3.1 Divulgación y Socialización del E.O.T**

Comprende el conjunto de estrategias y acciones que tanto en el corto como en el largo plazo se deben realizar, para divulgar en forma amplia y didáctica a las instituciones, sector privado, comunidades, etc, a fin de motivar su vinculación en la implementación del E.O.T.

La siguientes son las estrategias planteadas:

#### **4.3.1.1 Difusión del E.O.T.**

Hacen referencia a las actividades de divulgación, información, y promoción necesarias para garantizar la transparencia en la actuación pública, la vinculación de la ciudadanía en las decisiones del E.O.T y el desarrollo de los proyectos, las prioridades y recursos para su desarrollo

#### **4.3.1.2 Enlace del E.O.T. con los Programas de Gobierno de las Próximas Administraciones**

Garantizar que las propuestas del E.O.T., sean la base para la elaboración de los planes de Gobierno de la próxima administración y los siguientes candidatos a la alcaldía para que de esa manera puedan ser vinculadas en los Planes de Desarrollo de las respectivas administraciones

#### **ACCIONES:**

Convocatoria a la sociedad civil, a lo funcionarios de la administración y lo gremios para la difusión de las propuesta del EOT.

Fortalecer las instancias que aseguran la participación ciudadana en la fase de seguimiento tales como las veedurías ciudadanas, el Consejo Municipal de Planeación, y el Concejo Municipal

#### **4.3.2 La Organización Política del Territorio: Participación, y Concertación**

Aunque la Constitución Política de Colombia estableció en su artículo 318, que los Concejos pueden dividir los territorios de sus municipios en Comunas cuando se trate de áreas urbanas y en Corregimientos en el caso de las zonas rurales, y la Ley 388 de 1997, facultó a la Administración Municipal para que delimitara en el área comprendida dentro del perímetro urbano, los barrios o agrupamientos de barrios residenciales usualmente reconocidos por sus habitantes como referentes de su localización y en el caso rural, para que creara veredas o agrupaciones de veredas; en **GUADALUPE** no se consideró necesario actuar en estos sentidos, pues con el actual nivel de organización territorial, se puede lograr el propósito de dotar de contenido político al territorio y de mecanismos de organización y convertir el territorio municipal; en “espacio socialmente organizado”.

En virtud de lo anterior, es importante señalar que lo que si es necesario es apoyar y estimular la participación de los entes y organismos que prevé tanto la ley 388 de 1997, como los entes administrativos de base, como las Juntas de Acción Comunal y los organismos no gubernamentales; pues es a través de estos mecanismos que se puede hacer más eficiente las labores de administración y de planificación territorial y de mejorar los canales de comunicación del gobierno con la sociedad civil.

#### **SISTEMA DE PLANIFICACIÓN:**

Para que el proceso de planificación se consolide es necesario la sostenibilidad de la implementación del E.O.T. en el largo plazo, mediante el establecimiento de los espacios de coordinación, planificación, regulación, veeduría y fiscalización de la acción de los actores públicos, privados y comunitarios, buscando no solo la coherencia entre las acciones del gobierno Municipal en los campos administrativos, político, social y económico, sino, garantizar la continuidad de las acciones en el mediano y largo plazo.

El sistema de planificación del EOT recae en las autoridades municipales, tales como Alcalde, Consejo de Gobierno, y Dependencias de la Administración pública.

Para lo cual se plantea la siguiente estrategia:

1. Consolidar y fortalecer el sistema de planificación municipal, a través de las diferentes instancias creadas para tal fin, para la coordinación, regulación, veeduría y fiscalización en la implementación del E.O.T.

#### **ACCIONES:**

Fortalecer el comité interinstitucional e interdisciplinario de la política social, económica y ambiental, del cual hacen parte todo los sectores del municipio.

Fortalecer la acción de Consejo de Gobierno conformado por el Alcalde, Los Secretarios de Despacho, Directores de Unidades y entes descentralizados, como el espacio donde se promueva permanentemente la implementación de las propuestas del E.O.T.

Fortalecer técnica y operativamente el Consejo Municipal de Planeación, las veedurías para que sean la instancia de consulta permanente y representación activa de los diversos sectores del municipio y de control y seguimiento sobre los avances del E.O.T.

#### **EL CONSEJO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN:**

Instancia corporativa y representativa de los diferentes sectores gremiales y organizaciones sociales del Municipio, cuyas 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.

#### **EL CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:**

Hay que crearlo, una vez se apruebe el EOT y será una instancia asesora de la Administración Municipal en materia de Ordenamiento Territorial. Este Consejo deberá ser conformado por 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 del Consejo Territorial de Planeación, el (o los) Curadores urbanos. Sus funciones serán las previstas en el Art. 29 de la ley 388 de 1997 y el Art. 31 del decreto 879 de 1998.

## EL COMITÉ DE VEEDURÍA Y CONTROL MUNICIPAL:

Se creará para el seguimiento de la gestión del EOT y estará bajo la coordinación del Secretario de Planeación Municipal o de quien delegue el Alcalde. Puede estar 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.

## OTROS MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN:

Para garantizar el normal desarrollo del proceso de OT y para defensa de los intereses generales y particulares se ejercerán los demás mecanismos constitucionales e instrumentos de participación; pues de hecho la Constitución de 1991 amplió los canales de participación para la conformación, ejercicio y control de la planeación del desarrollo y amplió las bases para el ejercicio de una democracia participativa a través de instrumentos tales como la iniciativa popular legislativa y normativa ante las corporaciones públicas (Congreso, Asambleas, Concejos); el referendo; la consulta popular; la revocatoria del mandato; el plebiscito y el Cabildo Abierto. De hecho para velar por el normal desarrollo del proceso de ordenamiento territorial se establecieron mecanismos como la consulta popular, los cabildos abiertos, las audiencias públicas y las acciones judiciales y administrativas como la acción de tutela, acción popular, acción de cumplimiento y el derecho de petición.

Estos entes deberán apoyarse en instrumentos de planificación, tales como el Plan de Desarrollo Municipal y el EOT y en instrumentos técnicos como el sistema de información municipal conformado a partir de la información contenida en los archivos estadísticos, documentales y cartográficos del EOT; instrumentos que estarán bajo la responsabilidad de la Secretaría de Planeación o quien haga la veces; aunque es claro que la mayor responsabilidad para la gestión y ejecución

### **4.3.3 La Modernización de La Estructura Político-Administrativa**

Para que el EOT tenga una ejecución eficiente es fundamental una estructura administrativa, que permita aplicar permanentemente la capacidad técnica, administrativa y de planificación, en correspondencia con los objetivos y estrategias propuestas; por el EOT de GUADALUPE.

Aunque las instancias de Gestión del EOT están encabezadas por la Administración Municipal, en particular por el Alcalde Municipal, que es su principal gestor; seguido del 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 OT; la Secretaría de Planeación Municipal, como entidad coordinadora del proceso y responsable directa de los aspectos técnicos y operativos del EOT; el consejo municipal de Planeación y el Concejo Municipal, como corporaciones administrativas que intervienen en el proceso de gestión y ejecución del EOT; además de las estrategias relacionadas con la conformación de grupos de trabajo administrativos e interinstitucionales y la ampliación de los canales de la planificación participativa.

El gobierno municipal requiere, entonces, crear capacidad no sólo política, por su convocatoria, sino técnica a través de las dependencias del Municipio, para orientar el proceso de gestión y ejecución del EOT en el sentido de que a este se le debe dotar de “mayores niveles de autonomía, independencia financiera y discrecionalidad en la toma de decisiones, permitiendo así asumir un papel dinamizador, diferenciado radicalmente de concepciones de administración basados solamente en el control de la ocupación y transformación del espacio urbano y de la provisión de algunos servicios públicos. Son objetivos para lograr la reestructuración y modernización de la estructura político - administrativa local:

#### **GESTIÓN INSTITUCIONAL:**

Comprende el conjunto de estrategias y acciones a desarrollar, con el fin de adecuar la estructura institucional municipal y mejorar su capacidad de gestión, que encaminen sus esfuerzos a la articulación y promoción de procesos de desarrollo del E.O.T.

En el marco del proceso de Gestión Institucional del E.O.T. se plantean la siguiente estrategia:

1. Consolidar la estructura administrativa, organizacional y operativa de la administración municipal, con el fin de obtener eficiencia administrativa y operativa en la coordinación y ejecución de los proyectos del EOT.

### **ACCIONES:**

Fortalecer la estructura administrativa, mediante el establecimiento del manual de procedimiento y las funciones por cargo, de manera que se generen actos administrativos eficientes y competitivos.

Capacitar en administración y gestión pública a los funcionarios de la alcaldía, con el propósito de generar eficiencia en los actos administrativos.

Dotar las diferentes dependencias de la logística y los medios necesarios para la implementación de un sistema de información oportuno, preciso y confiable.

Aplicar los instrumentos de gestión urbanística y rural; generar los canales de participación del sector Privado, la academia y la comunidad en la ejecución de los proyectos del E.O.T.

Organizar y poner en marcha el banco de programas y proyectos del municipio; e implementar un sistema de información territorial y la formulación y gestión de proyectos de cooperación técnica internacional.

### **PRINCIPIOS DE LA REESTRUCTURACIÓN Y MODERNIZACIÓN:**

Para que el EOT tenga una gestión y ejecución eficiente, es fundamental efectuar una reestructuración administrativa que tenga como principios:

Fortalecer el Sistema 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 desarrollo institucional y financiera de los municipios.

## PROCESO DE REFORMA Y REESTRUCTURACIÓN:

Para realizar el proceso de reestructuración y modernización administrativa se requiere de un estudio técnico que adecue el funcionamiento de la administración pública local a los requerimientos de la descentralización, al ajuste institucional nacional y a los objetivos del desarrollo local expresado en el EOT, buscando elevar el nivel técnico de gestión administrativa de las dependencias y funcionarios, mediante la reestructuración orgánica y funcional del Municipio, que viabilice la optimización de los recursos y acciones en la ejecución de proyectos y en la calidad de prestación del servicio público, con una visión integral que articule al sector urbano y rural, y los recursos de los sectores públicos y privados. Este proceso deber ser permanente y continuo, para que permita la organización y redistribución de funciones y el desarrollo de los procesos de planeación participativa.

### **4.3.4 Gestión para la Integración Regional y la Concurrencia Institucional**

Esta estrategia tiene como propósito articular y vincular los distintos sectores cívicos y económicos a las intervenciones y proyectos propuestos en el E.O.T y concretar formas de trabajo coordinadas para la promoción y desarrollo conjunto de proyectos de interés mutuo.

Muchos de los proyectos y acciones territoriales planteadas en el E.O.T. del municipio de GUADALUPE exigen la vinculación de entidades y actores del municipio, de otros municipios (subregión), del Departamento, de la Nación o de entes internacionales. En el marco de lo anterior se plantea las siguientes estrategias:

1. Perfeccionar alianza o convenios con universidades e instituciones y gremios para la atención en áreas específicas y el desarrollo de proyectos de investigación en las diferentes áreas.
2. Promover la vinculación de las organizaciones asociativas, juntas de acción comunal y organizaciones no gubernamentales en la ejecución, manejo y administración de las propuestas del E.O.T
3. Promover la integración o alianzas con los municipios vecinos intra o supradepartamental, con el fin de formular y ejecutar proyectos que generen beneficios colectivos con la pavimentación de la Vía Suaita-Guadalupe, Guadalupe-Oiba.

#### **4.3.5 Las Finanzas para El Ordenamiento Territorial**

El proceso de Gestión Financiera hacen referencia al conjunto de estrategias y acciones orientadas a ampliar y reestructurar las fuentes de ingresos municipales, a fin de fortalecer la situación financiera y facilitar la toma de decisiones, la negociación y la concertación de diferentes proyectos del E.O.T.

Para establecer la capacidad de gestión y ejecución del conjunto de proyectos estratégicos establecidos en el EOT, se abordó inicialmente el análisis de la realidad financiera de GUADALUPE, para establecer el déficit o excedente financiero del Municipio, así como también la forma en que está utilizando los recursos.

La problemática propia del sector financiero del municipio de GUADALUPE, se caracteriza principalmente por el bajo nivel de gestión fiscal y financiera, expresado en los bajos recaudos de las rentas frente a lo inicialmente presupuestado y la necesidad de realizar ajustes para lograr las metas, la pocas fuentes de ingresos propios, el bajo nivel de eficiencia en el recaudo y ejecución de ingresos y gastos y la falta de una plena sistematización, eficiente y actualizada de los recaudos, por lo cual las finanzas del Municipio deben buscar la optimización de los recursos y lograr unos niveles mejores de desarrollo municipal.

La gestión financiera del EOT está asociada con un conjunto de decisiones, orientadoras y de carácter general, tendientes a prever, programar y comprometer los recursos financiero, para lo cual necesariamente hay que entender el EOT como un instrumento de promoción económica y social, dinamizar la economía privada para potencializar la participación y el aporte de este sector, mejorar las finanzas municipales y establecer al municipio un papel claro para facilitar y promover el desarrollo de acciones y proyectos establecidos en el EOT, a la vez que es un agente cofinanciador y garante del cumplimiento de unas reglas de juego claras para todos los actores y para la inversión social y económica.

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

1. 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.

2. 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 EOT, sobre todo en aquellos aspectos relacionados con el fortalecimiento de la base productiva, generación de espacio público y defensa y conservación del medio ambiente.

3. 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 y cabildeo y el afianzamiento de una cultura de diseño y presentación de proyectos.

4. 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 EOT. 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.

#### ACCIONES:

Implementar mecanismos de control coactivo del debido cobrar, del impuesto en mora, principalmente para aquellas obligaciones registradas de difícil recaudo, del impuesto predial.

Establecer los mecanismos de control interno sobre el manejo de las finanzas municipales (ingresos y egresos).

Realizar estudio de Avalúo catastral de predios urbanos y rurales de acuerdo a las características Geo-económicas.

Elaborar estudio del sistema de tarifas de los servicios públicos urbanos.

Explorar y gestionar fuentes de financiación en los niveles del orden, departamental, nacional e internacional, para la ejecución de los proyectos establecidos en el EOT.

#### **4.3.5.1 Instrumentos para la Financiación del Desarrollo Territorial**

Para lograr la financiación del EOT del municipio de GUADALUPE es necesario actuar en varios sentidos:

Aplicar los mecanismos e instrumentos definidos en la Ley 388 de 1997, tanto a nivel de gestión (configuración de unidades de actuación urbanística, mecanismos de adquisición del suelo, reparto de cargas y beneficios) como de financiación (participación en la Plusvalía, expedición de bonos y pagares de Reforma Urbana, definición de las contribuciones por valorización).

Concertar y articular el EOT municipal con las instancias de superior jerarquía, en especial con el Plan de Desarrollo Departamental, con el Plan Nacional de Desarrollo, con los Planes y Programas Sectoriales y con los Planes y Programas de Desarrollo de la Corporación Autónoma Regional de Santander.

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.

Liberalizar el máximo posible de los recursos presupuéstales que hoy están destinados al funcionamiento de la administración para destinarlos a financiar los proyectos de inversión. Esto implica realizar una reestructuración administrativa y modernizar la administración

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

El origen de los recursos del Municipio proviene de diversas fuentes. Para efectos del análisis se establecido una diferenciación entre aquellos que proviene de la aplicación de los instrumentos de Gestión y mecanismos de la

ley 387 de 1997, y los de carácter tradicional que son los que hasta ahora han formado parte del Presupuesto de Ingresos del Municipio.

Los ingresos de carácter tradicional son los Ingresos Corrientes y Recursos de Capital.

Los Ingresos Corrientes del Municipio están compuestos por los Ingresos Tributarios, los Ingresos no Tributarios y Transferencias de la nación.

### **INSTRUMENTOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS PARA LA GESTIÓN AMBIENTAL:**

Son los instrumentos y mecanismos destinados a gestionar y financiar el desarrollo y la sostenibilidad ambiental y el sector rural del municipio. Son objetivos:

- Contribuir a desarrollar y alcanzar la visión planteada para el municipio de GUADALUPE.
- Aplicar mecanismos que faciliten el desarrollo de las objetivos, políticas y estrategias planteadas en el EOT de GUADALUPE
- Consolidar el principio de sostenibilidad del EOT de GUADALUPE

### **MECANISMOS FINANCIEROS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:**

El municipio de GUADALUPE implementará las siguientes fuentes de financiación para la protección del medio ambiente, así:

### **PORCENTAJE DEL IMPUESTO DEL IVA:**

El municipio de GUADALUPE dedicará el 1% de las transferencias que reciba por el concepto de IVA a financiar acciones y proyectos cuyo fin sea la protección del medio ambiente. Es importante establecer prioridad en la inversión de dichos recursos y ellos deben estar asignados a financiar y adelantar acciones relacionadas con los proyectos estratégicos de carácter ambiental, establecidos en el EOT de GUADALUPE.

### **PORCENTAJE DE SUS INGRESOS:**

Acorde con el artículo 111 de la ley 99 de 1993, el municipio de GUADALUPE dedicará 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 al municipio.

### **PORCENTAJE DEL PREDIAL:**

El municipio de GUADALUPE dedicará el 2.5% de las ingresos que reciba por concepto de impuesto predial, los cuales serán invertidos en el conjunto de Programas y Proyectos que forman parte del Sistema de Protección Ambiental y de Generación del Espacio Público

## **4.4 PROCESOS PARA CONSOLIDAR E IMPLEMENTAR LA PLATAFORMA FÍSICO ESPACIAL**

Para consolidar la plataforma físico espacial, se requiere establecer las decisiones administrativas, técnicas y normativas que definen la forma y el procedimiento de ocupación del territorio, así como también articula el mecanismo para liquidar y cobrar el mayor valor que generan tales decisiones (acciones urbanísticas y rurales) y los mecanismos para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios

#### **4.4.1 Gestión Rural – Ambiental**

La Gestión Rural – Ambiental, constituye la base para la implementación de políticas referentes al uso del suelo, preservación de los recursos y aprovechamiento sostenible del territorio, a partir del potencial y limitaciones que exhibe cada unidad productiva (predios rurales).

Las siguientes son las estrategias planteadas

##### **4.4.1.1 Fortalecimiento de las Acciones para las Áreas de Protección**

Comprende el conjunto de acciones orientadas a garantizar la ejecución de las propuestas definidas para el área clasificada en el E.O.T. como suelo de protección

##### **4.4.1.2 Fortalecimiento y Activación de la Inversión en los Suelos Rurales**

Esta estrategia comprende el conjunto de acciones orientadas a garantizar la ejecución de las propuestas definidas para el área clasificada en el E.O.T. como suelo Rural.

#### **ACCIONES:**

Aplicar el 1% de sus ingresos a la adquisición de terrenos en las cabeceras de las fuentes abastecedoras de sus acueductos y para al conservación de sus recursos hídricos (artículo 11 ley 99/93); así como el recaudo por la implementación de la tasa retributiva por vertimientos puntuales (Decreto 3100 de 2003, Tasa retributiva).

Gestionar ante el Concejo Municipal a la aprobación de acuerdos que otorguen descuentos, exenciones a los contribuyentes del predial unificado para quienes destinen áreas de su propiedad a labores de reforestación y/o protección ambiental. Así mismo establecer medidas de compensación y/o rebaja o exoneración de impuesto predial, a los predios localizados en Áreas Protegidas destinados a la conservación y la restauración ecológica.

Gestionar y concertar con la CAS los incentivos económicos que se pueden brindar a las personas naturales y jurídicas que mediante la conservación y protección garanticen un manejo sostenible del ecosistema del recursos hídrico en las microcuencas, con recursos de las tasas por usos de agua a particulares, en cuyos predios se localicen áreas a reforestar o la conservación de los bosques naturales.

#### **4.4.1.2.1 Incentivos para Promover la Inversión Rural- Ambiental**

##### **INCENTIVOS ECONÓMICOS:**

El municipio en coordinación con la Corporación Autónoma Regional de Santander deberán impulsar la aplicación de incentivos económicos para la revegetalización y/o reforestación de suelos degradados en áreas de importancia ambiental e Interés Público localizado en predios de particulares, que hagan atractiva y compensatoria una actitud de manejo sostenible (descuentos o exenciones en el impuesto predial, entre otros.)

Así mismo el municipio deberá propiciar los mecanismos para concertar y programar inversiones con la Corporación Autónoma Regional de Santander con fundamento en el Artículo 44 de la ley 99 de 1993 “Las corporaciones destinarán recursos para la ejecución de proyectos y programas de protección o restauración del medio ambiente y los recursos renovables, de acuerdo con los planes de desarrollo de los municipios del área de su jurisdicción; para la ejecución de las inversiones que afecten estos recursos se seguirán las reglas especiales sobre planificación”

##### **INCENTIVOS A LA CAPITALIZACIÓN RURAL (ICR):**

Este incentivo está desarrollado para el estímulo de la competitividad agropecuaria. En el municipio de GUADALUPE aplica para áreas tales como la adecuación de tierras, la comercialización, la modernización del aparato productivo, la adquisición de insumos orgánicos y la transferencia de tecnología agroforestal y plantas aromáticas.

### **CERTIFICADOS DE INCENTIVO FORESTAL:**

Los Certificados de Incentivo Forestal (CIF), fue establecido para generar nuevas inversiones en reforestación, contempladas para las áreas de protección de zonas de recarga hídrica, lo mismo que para las zonas de recuperación forestal los cuales requieren para su aplicación de la asesoría de la Unidad de Asistencia Técnica Agropecuaria Municipal.

### **CERTIFICADO DE INCENTIVO FORESTAL PARA LA CONSERVACIÓN:**

Se han introducido incentivos para la conservación de ecosistemas boscosos naturales poco o nada intervenidos, a través de una modificación a la ley de Certificado de incentivo Forestal, en la cual se establece que se reconocerán los gastos directos e indirectos en que incurran los propietarios por mantener dentro de sus predios ecosistemas boscosos naturales poco o nada intervenidos. El CIF reconoce gastos no solamente a quien haga plantaciones forestales, sino a quien conserve bosque e incurra en varios costos de oportunidad.

### **INCENTIVOS A LA PRODUCCIÓN LIMPIA:**

La política ambiental colombiana busca introducir instrumentos como las tasas retributivas por vertimientos puntuales, que lleven al logro de metas ambientales al mínimo costo posible para al economía y para el sector regulado. Además es importante tener en cuenta que existen oportunidades tributarias para que el sector regulado realice inversiones ambientales, lo que representa un estímulo adicional para buscar tecnologías de producción limpia y de descontaminación que resulten menos costosas.

### **INCENTIVOS A LA ENAJENACIÓN DE INMUEBLES CON FUNCIÓN ECOLÓGICA:**

El artículo 171 de la ley 223 de 1995 introduce este incentivo a la enajenación de inmuebles, aplicable a partir de 1996, para que los particulares interesados en vender inmuebles en el sector rural, a entidades públicas o mixtas en donde el Estado tiene una participación mayoritaria, tengan un estímulo para hacerlo, en los casos en que esta clase de activos fijos sean de interés para la protección de ecosistemas según el juicio del ministerio del Medio Ambiente.

## **OTROS MECANISMOS FINANCIEROS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE:**

En la medida en que existe otro conjunto de instrumentos tales como el Impuesto de Timbre de vehículos , las transferencias del sector eléctrico, la tasa de aprovechamiento forestal, la tasa de uso del agua y las tasas retributivas y compensaciones, así como la posibilidad de establecer incentivos fiscales y de imponer Sanciones económicas, el Municipio de GUADALUPE concertará con las entidades encargadas de su recaudo y manejo, la inversión de parte de dichos recaudos en el conjunto de Programas y Proyectos que forman parte del Sistema de Protección Ambiental. En caso contrario considerará la posibilidad de establecer y reglamentar algunos de estos impuestos

### **4.4.2 Gestión Urbanística**

Constituye los criterios para establecer las decisiones administrativas, técnicas y normativas relacionadas con la ocupación del territorio, articulada con los mecanismos para liquidar las acciones urbanísticas y asegurar el reparto de cargas y beneficios.

Se plantean las siguientes estrategias:

#### **4.4.2.1 Fortalecimiento de La Relación Público y Privado para la Consolidación de la Estructura Urbana**

Comprende el conjunto de acciones orientadas a mejorar las condiciones de funcionalidad de la estructura y forma urbana, tomando como base el área clasificada en el E.O.T como suelo urbano, mediante la apertura de espacio de participación activa del sector público, el sector privado y las comunidades organizadas.

## ACCIONES:

Establecer, e implementar los instrumentos contemplados para la normatividad vigentes sobre el E.O.T, tanto de carácter jurídico como financiero y de gestión buscando que un buen porcentaje de las propuestas del E.O.T sean ejecutadas con financiación del sector privado.

Desde la perspectiva de la gestión urbanística se requiere identificar e incluir como posibles mecanismos para ejecutar e implementar las propuestas del E.O.T los siguientes: Expropiación, el derecho de preferencia, las formas asociativas de gestión, la participación del sector privado, la liquidación y cobro de plusvalía, las compensaciones urbanísticas y las transferencias de derechos de construcción y desarrollo.

### 4.4.2.2 Instrumentos para la Gestión Asociada Urbana

Según las directrices del Ministerio de Desarrollo Económico, los instrumentos de gestión asociada “son aquellos que permiten la planificación y gestión asociada de una determinada zona 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”.

- ✓ La Asociación voluntaria.
- ✓ Las Unidades de Actuación Urbanística (UAU<sup>1</sup>). Los mecanismos operativos de la UAU, que aseguran el reparto de cargas y beneficios, según la Ley 388 de 1997, son las UAU con redefinición de la estructura predial. , a través del REAJUSTE DE TIERRAS O LA INTEGRACIÓN INMOBILIARIA (artículo 45 y 46 de la Ley 388 y Ley 9<sup>a</sup> de 1989) <sup>2</sup> y el mecanismo de reajuste de suelos- Se trata de “englobar un conjunto de lotes para obtener una mejor

---

<sup>1</sup> Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende la una unidad de planeamiento, o el “área conformada por uno o varios inmuebles, de tamaño menor o igual a la 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 Estas cargas incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios. (Art. 39, Ley 388 de 1997).

<sup>2</sup> La Ley establece además la posibilidad de utilizar los instrumentos de la enajenación voluntaria, expropiación judicial y expropiación por vía administrativa para facilitar los procesos de reajuste de suelos e integración inmobiliaria.

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 de las Unidades de Actuación Urbanística, se les puede aplicar los mecanismos de reajuste de suelos a las siguientes unidades de actuación urbanística. 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.<sup>3</sup> También existe UAU sin necesidad de modificación en la modificación predial, que se aplica en el caso en que 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.

Son aquellos que permiten la planificación y gestión asociada de una determinada zona del suelo urbano, asegurando el reparto equitativo de las cargas y beneficios. Está conformado por las unidades de actuación urbanística:

#### **4.4.2.2.1 Unidades de Actuación Urbanística**

Se entiende como el área conformada por uno o varios inmuebles, de tamaño menor o igual a la del plan parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad 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

---

<sup>3</sup> Con el **plan parcial** se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o de integración de inmuebles correspondiente, el cual 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.

propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. Son mecanismos operativos de las unidades de actuación urbanística:

### **LAS UNIDADES DE PLANEAMIENTO CON 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 desarrollo en suelo urbano respectivamente.

### **EL REAJUSTE DE SUELOS:**

El mecanismo de reajuste de suelos, se trata de “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 desarrollo”.

### **LA 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.

### **PROPIETARIOS Y PARTICIPANTES DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS:**

Las actuaciones urbanísticas podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado, y son obligaciones:

- a) Financiar la urbanización de todos los terrenos, según determinación de planificación
- b) Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.
- c) Ceder obligatoria y gratuitamente y realizar la entrega la administración municipal del suelo destinado a vías, recreación equipamientos colectivos de acuerdo a las determinaciones del E.O.T.

#### **4.4.2.2 Instrumentos de Intervención sobre la Estructura Predial**

Son los instrumentos que permiten modificar e intervenir directamente sobre la morfología urbana, estructura predial e indirectamente sobre la propiedad y su forma de tenencia, generando formas asociativas de gestión entre los propietarios de determinado sector del suelo urbano o de expansión. Los instrumentos que intervienen sobre la estructura predial son:

##### **REAJUSTE DE SUELOS:**

Es el proceso que se implementara cuando la unidad de actuación requiera de una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma o cuando esta se requiera para garantizar una justa distribución de cargas y beneficios.

#### **4.4.3 Gestión Integral de Los Proyectos del E.O.T.**

Hacen referencia al conjunto de acciones a desarrollar a cada uno de los programas y proyectos formulados en el E.O.T. buscando señalar los proyectos prioritarios, la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de modo que sirva de carta de navegación a las próximas administraciones. Las siguientes son las estrategias:

##### **4.4.3.1 Definición de Prioridades de Los Proyectos**

Esta estrategia comprende el conjunto de acciones orientadas a establecer el orden para desarrollar los proyectos y sus prioridades de acuerdo a La problemática y potencialidades del municipio, al grado de influencia, población beneficiada, vulnerabilidad, solidaridad, mejoramiento entorno ambiental, y competitividad entre otros

##### **ACCIONES:**

Instrumentación de proyectos (financiación, instancias responsables o vinculadas, actividades y cronograma)

Hacen referencia al desarrollo o estudio específico de las características, actividades, instancias responsables y financiación, de cada uno de los

proyectos priorizados, para establecer su viabilidad económica.

#### **4.4.4 Seguimiento y Evaluación de Proyectos**

Hacen referencia al conjunto de mecanismos que se deben implementar en el corto como en el largo plazo para el seguimiento de los programas y proyectos, para establecer su impacto y logros, permitiendo evaluar y señalar las rutas críticas, los posibles responsables y las alternativas de redireccionamiento de las metas y objetivos. Para llevar a cabo el proceso se definieron las siguientes estrategias:

##### **4.4.4.1 Consolidación del Sistema de Seguimiento y Evaluación**

Esta estrategia esta orientada a consolidar el Expediente municipal o el mecanismo que permita optimizar los recursos y evaluar el impacto de las intervenciones del E.O.T del municipio de GUADALUPE.

#### **ACCIONES:**

Realización de un taller con representantes de la comunidad, sector privado, concejo municipal y la alcaldía para determinar los proyectos prioritarios.

- Caracterización de los proyectos mediante la definición de sus objetivos, alternativas, valor y estrategias para la viabilización
- Elaboración del Cronograma para la ejecución de los proyectos a partir del estado de proyecto.

Concertación con las entidades municipales, entidades departamentales, sector privado, academia y otros municipios para definir su participación en la cofinanciación.

Motivar y promover la participación de las Veedurías ciudadanas presentes en el municipio, el Consejo municipal de planeación, el Concejo Municipal y el comité interinstitucional e interdisciplinario, como medio que fortalezca la vinculación ciudadana en la fase de control y seguimiento.

Presentar informes de rendición de cuentas y evaluación de los logros, mediante reuniones formales del grupo responsable del proceso, con participación de la administración, las veedurías y el Concejo municipal.

- Definir los indicadores de acuerdo a las dimensiones (institucional, físico espacial, ambiental, social y económica) para medir el cumplimiento de los objetivos, y metas generales cuantitativas y cualitativas, el impacto de las acciones, actuaciones e intervenciones territoriales, el avance de los proyectos estratégicos y la participación de la comunidad.

Valorar la marcha de los proyectos y la participación de entidades públicas y privadas que se vinculen en las actividades definidas en el E.O.T. con el fin de medir la eficacia de las medidas adoptadas.

El modelo de seguimiento y evaluación que se implemente para determinar el impacto del E.O.T. tendrá como soporte en un sistema de indicadores: “Los indicadores se deben considerar como un instrumento de modernización de la gestión urbana rural, que permitirá optimizar el empleo de los recursos y la calidad de los servicios y el manejo de los recursos naturales.

#### **4.4.4.2 Indicadores Propuestos por Estrategia**

Los indicadores que determine el municipio servirán de soporte para:

- Medir el logro de los objetivos y metas – cuantitativas y cualitativas – del Esquema de Ordenamiento.
- Medir el impacto de las acciones, actuaciones e intervenciones territoriales en el mejoramiento de la calidad de vida, sostenibilidad ambiental y desarrollo económico de la población y en la solución de los problemas detectados en el diagnóstico del E.O.T.
- Comparar periódicamente el avance en el desarrollo urbanístico de las distintas zonas identificadas que sustentan el modelo territorial propuesto.
- Evaluar el avance de los proyectos estratégicos y la participación de entidades públicas y privadas que se vinculen en el desarrollo y ejecución del EOT.
- Evaluar el desarrollo institucional de las entidades públicas municipales y su participación en las tareas definidas en el E.O.T.
- Definir los factores críticos para la gestión del desarrollo territorial.
- Medir los efectos negativos generados por las decisiones adoptadas en el E.O.T.
- Tomar las decisiones de ajuste a los objetivos y metas así como a las actividades y proyectos establecidos en el E.O.T

## **ÁREAS TEMÁTICAS:**

Igualmente se identificaron las Áreas temáticas a las cuales se les hará seguimiento y evaluación y definir el tipo de indicadores a utilizar. Por ejemplo:

**Área Institucional:** Se definirán una serie de indicadores de seguimiento del proceso y de resultados teniendo en cuenta las funciones de cada entidad, los objetivos previstos, compromisos adquiridos (metas y cronogramas), los recursos asignados y ejecutados.

**Área de Desarrollo Funcional – Espacial:** Se definirán indicadores de seguimiento del proceso, resultados e impacto que permitan medir el estado de las condiciones físicas del municipio (el grado de funcionalidad, la disponibilidad de suelo para vivienda, la recuperación ambiental, el mejoramiento y adecuación del espacio público, entre otros) y su impacto en los procesos económicos y sociales.

**Área de Gestión Urbanística:** Se definirán indicadores que permitan medir la utilización de los instrumentos de gestión y financiación por parte de los municipios. Para ello se formulan indicadores de seguimiento de proceso, de resultado y de impacto.

**Área Socioeconómica:** Se definirán indicadores de resultado e impacto que permitan medir el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos y el dinamismo de las actividades económicas y empresariales con el propósito de establecer la eficacia de las medidas adoptadas en el E.O.T.

## **4.5 INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN URBANA Y RURAL**

Comprende el conjunto de procedimientos y actuaciones urbanísticas asociada al manejo del suelo tendientes a producir, conservar el espacio urbano – rural sobre la base del uso de instrumentos jurídicos que afectan directamente el suelo, anticipándose a los procesos de construcción del mismo.

### **- EL IMPUESTO PREDIAL UNIFICADO:**

Este impuesto forma parte de los recursos propios y es el resultado de la fusión del impuesto predial, el impuesto de parques, arborización, el impuesto de estratificación socioeconómica, la sobretasa catastral, fue establecido por la ley 44 de 1.990 con el fin de simplificar el cobro y la administración tributario de los impuestos sobre la propiedad inmueble.

### **-LA VALORIZACIÓN POR BENEFICIO GENERAL:**

La valorización es un reembolso que los propietarios hacen al municipio como consecuencia del mayor valor o valorización obtenida en su propiedad raíz a causa de las obras construidas en su municipalidad. Es importante resaltar que la suma de los gravámenes asignados de manera individual, no pueden superar el costo de la obra.

### **-LAS TRANSFERENCIAS DE LA NACIÓN:**

Hacen referencia a los recursos recibidos de la nación por concepto de la participación en los ingresos corrientes cuya utilización está reglamentada en la ley 715 del 2001, lo que se constituye en la principal fuente de ingresos del municipio para la financiación de la inversión y del funcionamiento.

### **-LOS RECURSOS DEL CRÉDITO:**

Los recursos de crédito se constituyen en una fuente importante de recursos con que puede contar el municipio para financiar los proyectos del E.O.T. Sin embargo su utilización debe ser planeada con cuidado siguiendo los lineamientos establecidos en el decreto 2626 de 1994 relacionados con que la capacidad máxima de endeudamiento que pueden tener una entidad territorial es aquella en que el servicio de la deuda no supere el 30% de los ingresos corrientes.

### **-SUBSIDIOS DE VIVIENDAS DEL INURBE:**

El gobierno nacional a través de la ley 3 de 1991 creó el sistema Nacional de vivienda de interés social, el cual establece el subsidio familiar de vivienda como un aporte Estatal en dinero o en especie, otorgado por una sola vez al beneficiario con el objeto de facilitarle una solución de vivienda de interés social.

### **-OTROS INSTRUMENTOS:**

Otros instrumentos de Gestión financiero que se identifican como susceptibles de utilizar en el término de la vigencia del E.O.T., previo un análisis evaluativo de los mismos como fuentes de cofinanciación de los proyectos del E.O.T. son: el Banco Agrario, El fondo Nacional del Ahorro (para el pago oportuno de las cesantías de los empleados públicos, trabajadores oficiales y crédito para solucionar el problema de vivienda a los empleados estatales), la titulación inmobiliaria y la Fiducia Pública.

### **RECURSOS DEL PLAN COLOMBIA.**

Que se pueden obtener para el municipio de mediante tres líneas de Acción:

#### **Empleo en Acción:**

Aportará para contratar mano de obra no calificada en proyectos cuyo costo total esté comprendido entre cuarenta y trescientos millones de pesos, así mismo el aporte de materiales, para el desarrollo de proyectos de infraestructura urbana en los estratos 1 y 2, redes de acueducto y alcantarillado, construcción de andenes, mejoramiento de barrios, vías peatonales, construcción de escuelas, salones comunales y guarderías entre otros.

#### **Atención Humanitaria:**

Atención a la población desplazada a través de proyectos para mejorar la atención humanitaria y la capacidad local de respuesta a la emergencia y proyectos integrales para la prevención, atención y restablecimiento de población desplazada en zonas específicas del país. Igualmente pretende auxiliar a la población afectada por el conflicto que permanece en su sitio de residencia.

## **Derechos Humanos:**

Este programa esta encaminado a fomentar la cultura del conocimiento, el respeto, la protección y la garantía de los derechos humanos, así como la difusión y promoción de los mismos. De igual forma su aplicación y la del derecho internación humanitaria a través del programa presidencial para la promoción y, respeto y garantía de los derechos Humanos

## **-INSTRUMENTOS DE POLÍTICAS SECTORIALES**

### **○ INCENTIVOS VÍA CRÉDITO:**

La política crediticia agropecuaria del Gobierno Nacional busca incentivar la inversión rural con recursos provenientes de El Plan Colombia para proyectos Productivos Participativos rurales y promoción de la sostenibilidad ambiental del Fondo de Inversión, para la cual el sistema financiero nacional con el apoyo de FINAGRO, fundamentan el logro de dichos propósitos.

Así como también las líneas de crédito para proyectos productivos, a través del Banco Agrario con las nuevas políticas de mejores servicios financieros rurales, ampliación de la cobertura y acceso especialmente de los pequeños productores: El fondo agropecuario de garantías, seguro agropecuario al financiamiento rural por operación del mercado de capital, de la bolsa agropecuaria.

### **○ CIENCIAS Y TECNOLOGÍA.**

Como política estatal estará articulada al plan de desarrollo municipal, buscando como objetivo la aplicación de tecnologías que permitan la satisfacción de las necesidades básicas y el logro de la competitividad del aparato productivo. Las actividades científicas y tecnológicas son multisectoriales y por lo tanto involucran a todos los niveles de la población.

### **○ COMERCIO EXTERIOR.**

En este campo la gestión estará dirigida a promover la producción y el desarrollo de productos que permitan su comercialización nacional e internacional.

#### **4.6 INSTRUMENTOS PARA AUMENTAR Y MOVILIZAR LA OFERTA DE SUELO**

Son aquellos que viabilizan la implementación de los proyectos de interés estratégico y son liderados por la administración municipal. En este grupo se cuentan la declaratoria de derecho de preferencia, la enajenación voluntaria, la expropiación judicial, la expropiación por vía administrativa, la declaratoria de desarrollo prioritario y la enajenación forzosa.

##### **-ENAJENACIÓN VOLUNTARIA**

Proceso mediante el cual se adquieren inmuebles declarados de utilidad pública o interés social, por parte del estado el cual, presenta oferta de compra de determinado inmueble; inscribiéndolo en el folio de matrícula inmobiliaria. En caso de no haber acuerdo entre el propietario y el adquirente, podrá darse paso al inicio del proceso de expropiación.

##### **-EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA**

Instrumento para la adquisición de inmuebles, cuando se consideren condiciones especiales de urgencia, que le permite a la administración, de forma directa realizar los procedimientos tendientes a la transferencia del derecho e propiedad.

El procedimiento se realizará con fundamento en la Ley 9ª de 1989 y artículo 61 capítulo VIII ley 388/9; En el acto en que se determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que reconoce a los propietarios, el cual será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones.

Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta por ciento (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco contados anuales sucesivos o iguales con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

##### **-EXPROPIACIÓN JUDICIAL**

Autoriza al Estado para la compra de bienes inmuebles cuando no se llega a acuerdos formales para la enajenación voluntaria. El procedimiento se ejecutará de acuerdo a ley 9ª de 1989 y el código de Procedimiento Civil

#### **-DESARROLLO PRIORITARIO**

Mecanismo para obligar a los propietarios de terrenos sin desarrollar a emprender su construcción. (Lotes de engorde). Se aplica en terrenos urbanos no urbanizados (dos años) terrenos o inmuebles urbanizados sin construir (dos años).

#### **-ENAJENACIÓN FORZOSA**

Obligación de las autoridades a vender el predio en pública subasta por no haber cumplido la función social de la propiedad de acuerdo con lo establecido en el E.O.T. y sus normas urbanísticas.

#### **-DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS**

Mecanismo para obligar a los propietarios terrenos sin desarrollar a emprender su construcción. (Lotes de engorde). Se aplica en Terrenos urbanos no urbanizados terrenos o inmuebles urbanizados sin construir y en UAU. Cuando su condición de desarrollo han sido declarada desde el E.O.T. o el Programa de Ejecución.

En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de 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

### **4.7 INSTRUMENTOS PARA DESARROLLAR PROYECTOS ESTRATÉGICOS**

Son los instrumentos para desarrollar proyectos estratégicos que viabilizan la implementación de los proyectos de interés estratégico y son liderados por la administración municipal. Son objetivos de estos instrumentos:

1. Contribuir a desarrollar y alcanzar la visión planteada para el municipio de GUADALUPE
2. Crear mecanismos que faciliten el desarrollo de las objetivos, políticas y estrategias planteadas en el EOT de GUADALUPE
3. Consolidar el principio de equidad del EOT de GUADALUPE mediante la aplicación del sistema o reparto de cargas y beneficios

#### **4.7.1 La Compensación**

La compensación es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. Las compensaciones van desde la compra del terreno hasta mejorar las condiciones de edificabilidad del mismo otorgando título valor que se denomina Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo, los cuales, en tanto títulos valor, son transferibles, acumulables y negociables

#### **LOS MACROPROYECTOS:**

Los macroproyectos son instrumentos claves para la actuación urbanística integral; son un conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en la estructura urbana y de orientar o reorientar el crecimiento general de la ciudad o la región.

Constituyen un instrumento estratégico para la estructuración del modelo territorial.

Es recomendable que las intervenciones de largo plazo del E.O.T. se adelanten bajo el concepto de actuaciones urbanas integrales, de acuerdo con la Ley 388, Art. 113 y 114, cumpliendo con los siguientes requisitos:

-Estar contempladas en el E.O.T.

-Garantizar un impacto estructural sobre las políticas y estrategias de ordenamiento, la calidad de vida y la organización espacial.

-Incorporar ingredientes de gestión urbana del suelo y otros componentes de la acción sectorial del municipio o distrito sobre la estructura espacial urbana.

-Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el privado.

Para el municipio se sugiere que utilice los siguientes instrumentos:

#### **COMPENSACIÓN POR TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN:**

Permite compensar a los propietarios de terrenos o inmuebles por la decisión del E.O.T, de declararlos de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

Los propietarios se comprometen a adoptar medidas adecuadas de conservación, y la autoridad municipal hacer la compensación según la disponibilidad presupuestal y el avalúo así:

- Compensación económica (asignación de derechos transferibles de construcción o desarrollo - títulos valores) (fondos de compensación municipal, manejados por encargo fiduciario).
- Estímulos tributarios,
- Otros (Beneficios en la estratificación)

#### **4.8 PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

Ver la siguiente Tabla: Matriz de Ejecución.

**Tabla 19. Matriz de ejecución**

PROGRAMA	PROYECTO	EJECUCIÓN DEL PROYECTO			COSTOS <sup>4</sup>	POSIBLE ENTIDADES PARTICIPANTES
		CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO		
DESARROLLO VIAL PARA LA INTEGRACIÓN SUBREGIONAL	PAVIMENTACIÓN VÍA GUADALUPE-SUAITA		X	X	\$2500.000.000	Ministerio del Transporte Gobernación Alcaldía La comunidad
	PAVIMENTACIÓN VÍA GUADALUPE - OIBA		X	X	\$1000.000.000	Ministerio del Transporte. Gobernación Alcaldías de GUADALUPE-OIBA La Comunidad
	PAVIMENTACIÓN GUADALUPE - CONTRATACIÓN		X	X	\$ 1000.000.000	Ministerio del Transporte. Gobernación, Alcaldías de GUADALUPE, CONTRATACIÓN Comunidad
FORTALECIMIENTO DE LA MALLA VIAL DE LA ZONA RURAL Y URBANA DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE	MANTENIMIENTO DE LAS VÍAS DEL SECTOR RURAL	X	X	X	\$1000.000.000	Alcaldía La Comunidad
	MANTENIMIENTO Y EMPEDRADO DE VÍAS URBANAS	X	X		\$100.000.000	Alcaldía La Comunidad
	CONSTRUCCIÓN DE VÍAS DEL SECTOR URBANO.	X	X		\$430.000.000	Alcaldía La Comunidad

<sup>4</sup> Estos Costos son estimativos, para conocer el valor real deberá realizarse un estudio de prefactibilidad.

**Tabla 19. Matriz de ejecución (Continuación)**

PROGRAMA	PROYECTO	EJECUCIÓN DEL PROYECTO			COSTOS	POSIBLE ENTIDADES PARTICIPANTES
		CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO		
FORTALECIMIENTO DE L SECTOR AGROINDUSTRIAL	FORTALECIMIENTO A LA GESTIÓN EMPRESARIAL PARA EL DESARROLLO DE CADENAS PRODUCTIVAS.	X	X	X	\$450.000.000	CORPOICA SENA Sepas Alcaldía-UMATA Sector productivo privado
	MEJORAMIENTO DE LAS RAZAS DE BOVINOS Y OTRAS ESPECIES MENORES	X	X		\$350.000.000	CORPOICA SENA Alcaldía-UMATA
	PROGRAMA DE EDUCACIÓN INTEGRAL EMPRESARIAL	X	X	X	\$120.000.000	CORPOICA SENA Alcaldía-UMATA
	MONTAJE DE PROYECTOS AGROINDUSTRIALES ASOCIATIVOS	X	X	X	\$200.000.000	CORPOICA SENA Alcaldía-UMATA
	IMPLEMENTACIÓN DE PROGRAMAS DE AGRICULTURA BIOLÓGICA O ORGÁNICA	X	X	X	\$200.000.000	CAS CORPOICA SENA Alcaldía-UMATA

**Tabla 19. Matriz de ejecución (Continuación)**

PROGRAMA	PROYECTO	EJECUCIÓN DEL PROYECTO			COSTOS	POSIBLE ENTIDADES PARTICIPANTES
		CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO		
PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS	DESCONTAMINACIÓN DE LA QUEBRADA LLANERA		X	X	\$130.000.000	Ministerio del medio ambiente Alcaldía CAS Comunidad
	ADQUISICIÓN DE PREDIOS DE LOS NACIMIENTOS DE ACUEDUCTOS VEREDALES		X	X	\$150.000.000	Alcaldía CAS
	REFORESTACIÓN DE LOS BORDES DE CAUCE DE LAS QUEBRADAS, RÍOS, MICROCUENCA ABASTECEDORAS DE ACUEDUCTOS VEREDALES Y URBANOS Y NACIMIENTOS	X	X	X	\$400.000.000	CAS Alcaldía Comunidad

**Tabla 19. Matriz de ejecución (Continuación)**

PROGRAMA	PROYECTO	Ejecución del Proyecto			COSTOS	POSIBLE ENTIDADES PARTICIPANTES
		CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO		
PROTECCIÓN DE LAS FUENTES HÍDRICAS	FOMENTO DEL USO EFICIENTE Y AHORRO DEL AGUA.	X	X	X	\$ 250.000.000	Ministerio del medio ambiente Alcaldía CAS Comunidad
	REALIZACIÓN DE ESTUDIOS DE CAUDALES Y CARACTERIZACIÓN FÍSICOQUÍMICA DE LAS MICROCUENCAS ABASTecedoras DE ACUEDUCTOS URBANOS Y RURALES DEL MUNICIPIO		X	X	50.000.000	Alcaldía CAS
RECUPERACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS SUELOS ALTA AMENAZA	CONSOLIDACIÓN DEL COMITÉ LOCAL DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES NATURALES		X	X	\$10.000.000	Alcaldía CAS Comunidad
	ADQUISICIÓN DE PREDIOS DE LA VEREDA ALTO SUÁREZ, AFECTADAS POR PROCESO DE REPTACIÓN ACTIVA		X		200.000.000	CAS Gobernación

**Tabla 19. Matriz de ejecución (Continuación)**

PROGRAMA	PROYECTO	EJECUCIÓN DEL PROYECTO			COSTOS	POSIBLE ENTIDADES PARTICIPANTES
		CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO		
PRESERVACIÓN Y RECUPERACIÓN DE RELICTOS DE BOSQUES EXISTENTES	EDUCACIÓN AMBIENTAL PARA LA PROTECCIÓN Y RECUPERACIÓN FORESTAL DE RASTROJOS ALTOS Y BOSQUES SECUNDARIOS INTERVENIDOS	X	X	X	\$160.000.000	Alcaldía CAS
FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL DESARROLLO TURÍSTICO	CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO DE SITIOS DE INTERÉS TURÍSTICO Y ECOTURISTICO	X	X	X	\$150.000.000	Alcaldía Gobernación Comunidad
	FORTALECIMIENTO COMUNITARIO Y LOGÍSTICO PARA EL SERVICIO DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA	X	X	X	\$15.000.000	Alcaldía Gobernación Comunidad Inversionistas SENA-Academia
DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO DE IMPACTO URBANO – RURAL Y SANEAMIENTO BÁSICO	CONSTRUCCIÓN DE LA PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DEL CASCO URBANO	X	X		\$ 200.000.000	Alcaldía CAS Min ambiente

**Tabla 19. Matriz de ejecución (Continuación)**

PROGRAMA	PROYECTO	EJECUCIÓN DEL PROYECTO			COSTOS	POSIBLE ENTIDADES PARTICIPANTES
		CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO		
DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO DE IMPACTO URBANO – RURAL Y SANEAMIENTO BÁSICO	CONSTRUCCIÓN DE SISTEMAS DE TRATAMIENTOS DE AGUAS RESIDUALES PARA EL CASCO URBANO	X	X		\$150.000.000	Alcaldía CAS Min ambiente
	PLAN DE GESTION INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS	x			\$30.000.000	Alcaldía CAS
	ADECUACIÓN DEL ACTUAL SITIO DE DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS	X	X	X	\$100.000.000	Alcaldía CAS Comunidad
	CONSTRUCCIÓN DE TRAMOS DE LA RED DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO	X	X	X	\$280.000.000	Alcaldía
	CONSTRUCCIÓN DE CANALIZADOR DE LAS AGUAS RESIDUALES DEL CASCO URBANO	X	X		\$300.000.000	Alcaldía CAS Min ambiente
	CONSTRUCCIÓN O ADECUACION DEL MATADERO MUNICIPAL	X	X		\$ 200.000.000	Alcaldía CAS Gobernación

**Tabla 19. Matriz de ejecución (Continuación)**

PROGRAMA	PROYECTO	EJECUCIÓN DEL PROYECTO			COSTOS	POSIBLE ENTIDADES PARTICIPANTES
		CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO		
DOTACIÓN DE EQUIPAMIENTO DE IMPACTO URBANO – RURAL Y SANEAMIENTO BÁSICO	MANTENIMIENTO DE ACUEDUCTOS VEREDALES	X	X	X	\$100.000.000	Alcaldía
	CONSTRUCCION DE REPRESA PARA ABASTECIMIENTO DE ACUEDUCTO MUNICIPAL		X	X	\$ 1500.000.000	Alcaldía Sector privado
	MANTENIMIENTO Y ADECUACIÓN DE LA RED DE DISTRIBUCIÓN Y CONDUCCIÓN DE AGUA POTABLE EN EL CASCO URBANO	X	X	X	\$ 300.000.000	Alcaldía Gobernación
	CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES SANITARIAS PARA VIVIENDAS DEL ÁREA RURAL.		X		\$630.000.000	Alcaldía CAS Comunidad Sector Privado
	CONSTRUCCIÓN DEL CENTROS DE ACOPIO (BODEGAS) EN EL CASCO URBANO		X	X	\$160.000.000	Alcaldía Comunidad Inversionistas

**Tabla 19. Matriz de ejecución (Continuación)**

PROGRAMA	PROYECTO	EJECUCIÓN DEL PROYECTO			COSTOS	POSIBLE ENTIDADES PARTICIPANTES
		CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO		
AMPLIACIÓN DE LA COBERTURA EDUCATIVA Y MANTENIMIENTO DE LOS EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES DEL MUNICIPIO DE GUADALUPE	ADECUACIÓN DE LOS CENTRO EDUCATIVO A NIVEL SECUNDARIO PARA LA FORMACIÓN EN ÁREAS TÉCNICAS Y AGROPECUARIAS.		X		\$300.000.000	Alcaldía Gobernación SENA CORPOICA
	ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS ESCUELAS RURALES.		X		\$400.000.000	Ministerio de Educación Secretaría de Educación Departamental Alcaldía
	DOTACIÓN DE MATERIAL DIDÁCTICO PARA LOS CENTROS EDUCATIVOS URBANOS Y RURALES	X	X	X	\$200.000.000	Alcaldía Ministerio de Educación Secretaría de Educación departamental.
	ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE ÁREAS RECREATIVAS Y DEPORTIVAS DE LOS CENTROS EDUCATIVOS DEL MUNICIPIO	X	X	X	\$350.000.000	Alcaldía Coldeportes Gobernación
	FORTALECIMIENTO DEL PROGRAMA PREESCOLAR RURAL		X		\$100.000.000	Ministerio de Educación Secretaría de Educación Departamental Alcaldía
	DISEÑO Y MONTAJE DEL COLISEO DE FERIAS		X		\$ 200.000.000	Alcaldía

**Tabla 19. Matriz de ejecución (Continuación)**

PROGRAMA	PROYECTO	EJECUCIÓN DEL PROYECTO			COSTOS	POSIBLE ENTIDADES PARTICIPANTES
		CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO		
FORTALECIMIENTO DE LA INFRAESTRUCTURA Y ATENCIÓN EN SALUD	FORTALECIMIENTO DEL RÉGIMEN SUBSIDIADO DE SALUD	X	X	X	\$ 50.000.000	Alcaldía
	ADECUACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA RED HOSPITALARIA MUNICIPAL.		X		\$50.000.000	Alcaldía Gobernación Comunidad
	AMPLIACIÓN DE LA COBERTURA DEL SERVICIO DE TELEFONÍA PARA LA ZONA RURAL.	X	X		\$120.000.000	Municipio Comunidad Empresa de telecomunicaciones
PLAN DE VIVIENDA	CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA RURAL	X	X	X	\$ 600.000.000	Alcaldía Gobernación Banco agrario
	CONSTRUCCIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDA URBANA	X	X	X	\$150.000.000	Alcaldía
	CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL EN EL CASCO URBANO	X	X	X	\$600.000.000	Alcaldía

**Tabla 19. Matriz de ejecución (Continuación)**

PROGRAMA	PROYECTO	EJECUCIÓN DEL PROYECTO			COSTOS	POSIBLE ENTIDADES PARTICIPANTES
		CORTO PLAZO	MEDIANO PLAZO	LARGO PLAZO		
FORTALECIMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO	CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE ECOLÓGICO EN EL CASCO URBANO	X	X	X	\$ 100.000.000	Alcaldía CAS
	MANTENIMIENTO DEL PARQUE PRINCIPAL, PARQUE INFANTIL	X	X	X	\$50.000.000	Alcaldía

Nota: La financiación de estos proyectos por parte de la alcaldía depende en gran parte de la gestión en la cofinanciación a nivel nacional e internacional, por cuanto el municipio sus ingresos son muy bajos.