

**CAPITULO IV**  
**INSTRUMENTOS DE GESTION Y PROGRAMA DE EJECUCION**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

**TABLA DE CONTENIDO**

<b>1 Fortalecimiento del liderazgo y la capacidad de gestión de la administración municipal:</b> .....	<b>3</b>
1.1 LAS LÍNEAS DE ACCIÓN HACIA EL FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL.....	3
1.1.1 <i>Implementación de una cultura de gerencia por objetivos y resultados, a través del trabajo por proyectos</i> .....	3
1.1.1.1 Metas .....	4
1.1.2 <i>Creación e implementación de la red para la modernización y el desarrollo institucional (R.D.I.) de los municipios (Escuela de gestión pública)</i> .....	4
1.1.3 <i>Cualificación del talento humano de la administración y de las organizaciones comunitarias</i> .....	5
1.1.3.1 Metas .....	6
1.1.4 <i>Ajuste fiscal del municipio</i> .....	6
1.1.4.1 Metas .....	7
1.1.5 <i>Implementación del proceso de planeación participativa</i> .....	7
<b>2 EXPEDIENTE MUNICIPAL:</b> .....	<b>8</b>
<b>3 INSTRUMENTOS PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b> .....	<b>9</b>
3.1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA .....	9
3.1.1 <i>Proyectos y planes parciales prioritarios</i> .....	10
3.1.2 <i>Planes especiales rurales</i> .....	10
3.2 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN:.....	11
3.2.1 <i>Instrumentos para aumentar o movilizar la oferta de suelo</i> .....	11
3.2.1.1 Enajenación voluntaria .....	11
3.2.1.2 Expropiación Judicial.....	12
3.2.1.3 Expropiación por vía administrativa .....	13
3.2.1.4 Declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios. ....	14
3.2.2 <i>Instrumentos para la gestión asociada y el reparto de cargas y beneficios</i> .....	14
3.2.2.1 El aprovechamiento urbanístico. ....	15
3.2.2.2 Las compensaciones urbanísticas .....	15
3.2.2.3 Los derechos transferibles de construcción y desarrollo .....	15
3.2.3 <i>Instrumentos para redefinir la estructura predial</i> .....	16
3.2.4 <i>Instrumentos financieros</i> .....	16
3.2.4.1 Las rentas propias del municipio, los recursos provenientes del sistema nacional de transferencias y los recursos del crédito. ....	17
3.2.4.2 Los recursos provenientes de cooperación internacional y de cooperación con el sector privado y comunitario.....	17
3.2.4.3 Los ingresos que puede llegar a generar la planificación y la gestión territorial ...	17
3.3 PROGRAMA DE EJECUCIÓN .....	19

## **1 FORTALECIMIENTO DEL LIDERAZGO Y LA CAPACIDAD DE GESTIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL:**

Para superar las debilidades institucionales, desempeñar eficientemente las funciones que le asigna el POT y asegurar la implementación de sus proyectos estratégicos, el municipio tendrá que introducir modificaciones, ajustes y reformas a su estructura administrativa, técnica, fiscal y financiera (creando entidades, asignando nuevas funciones a instancias públicas, celebrando convenios interinstitucionales o con el sector privado, entre otras). Es de particular importancia fortalecer el área de planificación, llamada a liderar, aplicar e implementar los postulados del modelo territorial del POT. La reestructuración de la oficina de planeación debe permitirle superar su tradicional papel de formuladora de normas, ejecutora de obras y controladora de procesos.

Para asumir las nuevas responsabilidades, debe ser dotada de herramientas que le permitan ejecutar, promover, coordinar, evaluar y controlar el desarrollo del Plan.

Otra área importante de fortalecer es la Unidad Municipal de Asistencia Técnica Agropecuaria – Umata, para integrarla a una Unidad Operativa o Secretaría del Medio Ambiente, que velará por el cumplimiento de las funciones que la Ley le ha asignado a los Municipios en materia de la protección del medio ambiente y que además vigile y controle el cumplimiento por parte de los particulares, en las acciones y proyectos propuestos por la política ambiental.

Es igualmente importante reconocer que la planificación y gestión territorial no son responsabilidades exclusivas del ejecutivo y la oficina de planeación; lo son también de las demás Secretarías de despacho y otras dependencias del municipio; la articulación entre ellas es de vital importancia.

### **1.1 Las líneas de acción hacia el fortalecimiento Institucional**

El municipio debe orientarse a la adecuación de la estructura institucional, la creación de instancias requeridas y la adopción de los instrumentos que faciliten el desarrollo de proyectos y la implementación del sistema y proceso de planeación participativa del municipio.

#### ***1.1.1 Implementación de una cultura de gerencia por objetivos y resultados, a través del trabajo por proyectos.***

Ese enfoque presenta las siguientes ventajas:

- Asegura la coherencia de las acciones que emprende la administración municipal con los objetivos generales contemplados en los planes y programas de desarrollo local y en los respectivos presupuestos. Igualmente asegura la integralidad de los procesos de planificación del desarrollo municipal en la secuencia lógica planes- programas-proyectos.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

- Potencia el Plan de Acción Municipal por medio de oportunidades específicas y viables de realización.
- Reproduce de manera concreta y discreta el proceso genérico de gestión municipal, facilitando la síntesis de objetivos relacionados con la satisfacción de necesidades, potenciando el uso racional de los recursos disponibles y ofreciendo, como efecto de la realización organizada de un conjunto de acciones, resultados verificables.
- Desarrolla el mismo proceso gerencial característico de la gestión municipal, en sus etapas de planeación, organización, ejecución y evaluación y control.
- Flexibiliza la organización municipal, ante las exigencias de adaptación de esta a los requerimientos de gestión particulares de cada tipo de proyecto.
- Propicia la conformación de equipos o grupos de trabajo al interior de la administración e induce a esta a buscar una mayor coordinación interna y externa de actividades.
- Favorece un comportamiento racional de las administraciones municipales en la toma de decisiones, especialmente en aquellas referentes al establecimiento de prioridades en la gestión, selección entre alternativas y asignación de recursos.
- Estimula el desarrollo de una cultura de gerencia por objetivos y resultados.
- Facilita el acercamiento entre la comunidad (gobernados) y los responsables de la gestión municipal (gobernantes), en virtud de los espacios para la participación ciudadana que abren las actividades de planeación, ejecución y evaluación propias de los proyectos.

#### 1.1.1.1 Metas

- Viabilizar los proyectos del POT y del Plan del Desarrollo del próximo período de gobierno en el banco de programas y proyectos, a más tardar en el año 2001.
- Incluir en el presupuesto del año 2002 solo proyectos ya viabilizados en el banco del programa y proyectos.

#### **1.1.2 Creación e implementación de la red para la modernización y el desarrollo institucional (R.D.I.) de los municipios (Escuela de gestión pública).**

El proyecto consiste en la creación de una red para la modernización y el desarrollo Institucional, conformado por los municipios de Turbo, Apartadó, Carepa, Chigorodó y Mutatá, en la cual cada uno de los municipios es un nodo de la red.

Es necesario crear un mecanismo que por una parte determine los requerimientos de apoyo por parte de los cinco municipios, en materia de asistencia técnica, asesoría y capacitación y que por la otra canalice las acciones y recursos orientados al desarrollo institucional y provenientes de entidades del orden departamental y nacional, del sector privado y de organismos internacionales.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

La red manejaría un fondo constituido con el aporte de los municipios integrantes y para los efectos legales se constituirá como una sociedad de Economía Mixta.

**1.1.3 Cualificación del talento humano de la administración y de las organizaciones comunitarias.**

Es necesario capacitar a los funcionarios sobre los procesos concernientes a su puesto de trabajo, de tal suerte que aprendan a hacer, con las herramientas y procedimientos más actualizados y avanzando un trabajo más eficiente que vaya más allá del mero conocimiento de las normas.

A los líderes comunitarios por su parte se les debe capacitar en los principales aspectos en los cuales les corresponde intervenir, sólo en esta forma se estarían creando las condiciones necesarias para que dicha participación sea efectiva.

Este proyecto podría ser ejecutado por cada municipio o a través de la red para la modernización y el desarrollo institucional, si esta llegara a ser acogida por los municipios.

El proyecto consiste en capacitar a los funcionarios y concejales municipales, entre otros, en los siguientes temas:

- a) Gerencia Pública.
- b) Aplicación de la Carrera Administrativa.
- c) Aplicación del Control Interno
- d) Planeación Municipal
- e) Gestión de proyectos
- f) Aplicación de la contratación administrativa
- g) Elaboración y ejecución del presupuesto
- h) Contabilidad pública
- i) Análisis financiero
- j) Evaluación de resultados
- k) Etica
- l) Servicios públicos
- m) Administración de salud
- n) Administración de Educación
- o) Medio ambiente

Igualmente se pretende capacitar a los líderes comunitarios, entre otros en los siguientes temas:

- Liderazgo
- Planeación participativa
- Gestión de proyectos
- Control y Veeduría ciudadana
- Etica

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

### 1.1.3.1 Metas

Este proyecto debe generar como resultados para no solamente mejoras en lo concerniente a las área de planeación proyectos y finanzas, sino también al área administrativa especialmente en los siguientes aspectos:

- Implementación del control interno.
- Elaboración e implementación de los manuales de funciones y de procedimientos .
- Motivación y mayor capacidad de los funcionarios y concejales.
- Mayor participación de la comunidad en los asuntos del municipio.
  
- Capacitar el 100% de los funcionarios del municipio.
- Capacitar al 100% de los concejales.
- Capacitar al 100% de los directivos de las organizaciones comunitarias.

### **1.1.4 Ajuste fiscal del municipio.**

El proyecto consiste en emprender una serie de acciones que le permitan al municipio, en el mediano plazo, solucionar el déficit actual. Entre las acciones que se deben emprender en el proyecto están, de un lado las orientadas a mejorar los ingresos propios, a racionalizar los gastos y a utilizar los créditos en forma racional.

Las acciones a emprender son las siguientes:

- Articular el plan de desarrollo con el plan financiero, el plan de inversiones, el presupuesto y el pac.
- Racionalizar y controlar el gasto público.
- Refinanciar la deuda pública, especialmente la contraída con el Banco Polpular.
- Actualizar el avalúo de los predios, especialmente destinados a la explotación ganadera que comprenden aproximadamente el 40% del territorio.
- Realizar campañas de concientización para lograr el pago oportuno de los impuestos y la legalización de predios urbanos y rurales.
- Actualizar las tarifas de impuestos y de servicios públicos. Teniendo en cuenta el principio de equidad.
- Utilizar los recursos del crédito sólo cuando tenga capacidad de pago y los recursos asignados en la vigencia sean insuficientes para financiar el proyecto.

Estas medidas deben generar el fortalecimiento fiscal propio, especialmente del impuestos predial, igualmente, los recaudos de industria y comercio y recaudos de otros tributarios deben

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

incrementarse para los demás años. Igualmente se debe lograr un fortalecimiento en los recaudos de otros ingresos no tributarios.

A más tardar en el año 2002 deberá iniciar el cobro de acueducto y alcantarillado y de introducir mejoras en el recaudo del servicio del aseo. Solo en esta forma el municipio logrará solucionar el actual déficit corriente.

#### 1.1.4.1 Metas

- Eliminar el déficit corriente actual a más tardar en el año 2003.
- Utilizar el endeudamiento solo hasta copar máximo el 40% de solvencia y el 40% de sostenibilidad.

#### ***1.1.5 Implementación del proceso de planeación participativa.***

El proyecto consiste en el diseño e implementación del sistema y proceso de planeación participativa del municipio, que deberá tener en cuenta la implementación o ajustes de los siguientes elementos y subsistemas:

- Apropiación y adaptación de la normatividad a la realidad municipal.
- Fortalecimiento de las autoridades e instancias de planeación entendiendo por autoridades: Alcalde, Consejo de Gobierno, Oficina de Planeación, Secretarías Sectoriales y por instancias: Concejo, Consejo Municipal de Planeación.
- Terminación del Montaje del Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal.
- Evaluación de los procedimientos, metodologías y sincronización de calendarios para la formulación y articulación de los planes sectoriales con los planes de desarrollo, los programas de gobierno con los planes de desarrollo, los planes de desarrollo con el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Implementación del Subsistema Financiero: Plan financiero, Plan Operativo Manual de Inversiones, Inversiones y Programa Anual de Caja.
- Elaboración y seguimiento de los Planes de Acción con metodología orientada por la Dirección de Planeación.
- Gestión de Proyectos: planeación, organización, registro en el BPPIM, seguimiento y control, ejecución y evaluación.
- Implementación del Subsistema de Evaluación, Seguimiento y Control:
- Determinación de Indicadores de gestión de planes, programas y proyectos.
- Articulación con el Plan General de Contabilidad Pública.
- Articulación con la ejecución presupuestal.
- Control fiscal.
- Articulación con el Control Interno.
- Fortalecimiento de los Veedurías Ciudadanas.
- Implementación y manejo de sistemas de información (Geográficas, Estadísticas, Sistema de Seguimiento y Evaluación de Programas y Proyectos de Inversión Pública –SEEPI).
- Reasignación de funciones que señale responsabilidades a todas las dependencias en el área de planeación, optimizando el talento humano, de acuerdo al perfil del cargo y necesidades.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA – MUNICIPIO – U NAL. – U de A. – ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

Fortaleciendo la oficina de planeación para que pueda cumplir cabalmente su principal función: la planeación directiva del desarrollo.

- Fortalecimiento de la promoción para la participación comunitaria y ciudadana.
- Tecnificación de la oficina de planeación (sistematización de la información, estadísticas y procedimientos).
- Creación de organizaciones zonales para la planeación participativa del desarrollo.
- Implementación de un Subsistema de Información y Comunicación tanto interna como externa.

Se debe considerar la planeación como un proceso en el que se diagnostica, se formulan los planes, se ejecutan las acciones y se evalúan resultados con el fin de realizar ajustes y precisar el grado de cumplimiento de los objetivos planteados.

Las actividades de este proyecto deben ser ejecutadas a la par de las actividades de la Red para la Modernización y el desarrollo Institucional R.D.I. y con la asesoría de esta.

## **2 EXPEDIENTE MUNICIPAL:**

El expediente municipal no debe ser simplemente la recopilación de la información estadística y la cartografía básica y temática del territorio y un inventario de estudios, investigaciones y consultorías adelantadas sobre el territorio municipal; el expediente municipal es una herramienta de planificación para la administración municipal que registra sistemáticamente mediante indicadores el comportamiento del territorio. De esta manera, el municipio podrá conocer el comportamiento de los temas estratégicos del desarrollo, y el avance de los proyectos estratégicos del POT. El Observatorio inmobiliario es una herramienta fundamental para la actualización del expediente.

### **Acciones:**

- Complementar la información topográfica de la subregión a escala 1:25.000 y 1:100.000, que garantice el 100% del territorio en cartografía.
- Digitalización de la información topográfica de la subregión.
- Elaboración de los mapas de pendientes, tipos de suelos y clases agrológicas de la subregión y actualización de mapas.
- Elaboración del mapa de tipos de utilización de la tierra de la subregión.
- Acotamiento del territorio municipal.

### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

***Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP***



### **3 INSTRUMENTOS PARA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Como se mencionó anteriormente, la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial se logrará, por una parte, mediante la aplicación paulatina de las normativas, y por otra, a través del conjunto de planes, programas y proyectos propuestos por el Plan, que son expresión directa de los objetivos, políticas y estrategias que lo conforman.

Es claro que la realización material de estos planes, programas y proyectos depende de la pertinencia y eficacia de los procesos de gestión, y también para ellos se establecerán instrumentos normativos como soporte de sus procedimientos y diferentes posibilidades de actuación.

La gestión de los procesos que el Plan considere prioritarios y articulables al actual Plan de Desarrollo Municipal, está respaldada por el Programa de Ejecución en lo correspondiente al año 2000, que hace parte constitutiva del Acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento y las acciones contempladas en el Programa de Ejecución para los años 2001 al 2003 serán de obligatorio cumplimiento para el próximo Plan de Desarrollo. El resto de iniciativas propuestas quedarán planteadas en el POT para ser incluidas en los futuros Programas de Gobierno y Planes de Desarrollo, para los cuales el POT será de obligatoria consulta. No sucede así con la normativa, que permanecerá durante los próximos gobiernos de acuerdo con sus correspondientes vigencias establecidas por la ley.

En términos generales, se puede hablar de dos tipos de instrumentos para la aplicación del POT: los de planificación complementaria y los de gestión propiamente dicha.

#### **3.1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA**

Los Planes Parciales son los principales instrumentos que complementan la planificación general del POT a escalas intermedias, que pueden ser de una zona urbana o de su suelo de expansión. Aunque son fundamentalmente instrumentos de planificación, los planes parciales deben establecer a su interior los procesos de gestión para su ejecución. En este sentido contienen importantes componentes del diseño de la gestión, como por ejemplo, y de manera prioritaria, la identificación de las Unidades de Actuación Urbanística, en los casos en que el Plan Parcial vaya a hacer uso de este instrumento para el logro del reparto equitativo de las cargas y beneficios, por disposición expresa del POT.

Se pueden proponer Planes Parciales en cualquier porción del suelo urbano o de expansión, en cualquier momento de la vigencia del POT, por parte de agentes públicos, privados o comunitarios, cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley y por las normativas estructurales y generales.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

Sin embargo, el POT tanto a través de su normativa, como de sus proyectos, promueve la realización de algunos planes parciales que se han identificado como prioritarios. Igualmente, aunque se pueda proponer un Plan Parcial en cualquier tipo de tratamiento urbanístico, éstos no necesariamente tienen a su interior un solo tratamiento, sino que pueden combinar varios tratamientos que permitan optimizar el uso de las herramientas de gestión.

Se puede afirmar que los tratamientos de redesarrollo, renovación urbana y desarrollo, o a combinaciones de éstos con otros de conservación o consolidación, son los más indicados para desarrollar Planes Parciales, pues permiten mayor flexibilidad para la utilización de la figura. Lo anterior en cuanto a que se promueve la creación de nuevo suelo urbano, facilitándose su intervención total o parcial para el logro de operaciones rentables, diseñadas con base a un aprovechamiento mayor soportado una redistribución predial que permite mayores densidades, manteniendo al mismo tiempo condiciones óptimas de desarrollo y estándares urbanos.

### ***3.1.1 Proyectos y planes parciales prioritarios***

El presente Plan de Ordenamiento, en forma coherente con el Plan de Desarrollo vigente, considera como prioritarios un conjunto de proyectos, planes parciales y otros planes que presentan requerimientos de atención o bien ofrecen una oportunidad especial para abordarlos en el corto plazo, utilizando en ellos los instrumentos de ley 388 de 1997 para optimizar sus resultados. A la vez, la consideración como prioritarios de algunos planes parciales constituye una recomendación sobre la necesidad de adelantar algunas experiencias piloto en tratamientos estratégicos, a desarrollar por la iniciativa privada, con acompañamiento variable – según el caso – de la administración. Dichos planes y proyectos prioritarios son:

- a) Plan parcial para la reubicación de vivienda en zona de riesgo y recuperación de la ribera del Río Apartadó.
- b) Plan parcial para el mejoramiento integral del sector oriental de la comuna 3,
- c) Plan parcial para el mejoramiento integral del sector sur de la comuna 2.
- d) Plan parcial para el desarrollo del Barrio Mangolo.      8.1.6 Plan parcial para la renovación urbana de la zona centro.
- e) Plan parcial para la renovación de un sector del Barrio Ortíz.
- f) Plan parcial para el mejoramiento integral de “El Reposo”.
- g) Plan parcial para el desarrollo de los lotes vacantes.
- h) Plan parcial para el mejoramiento integral de la Comuna Nro. 1.
- i) Plan parcial para la incorporación de suelo de expansión.

### ***3.1.2 Planes especiales rurales***

Desde el punto de vista instrumental, el Plan de Ordenamiento propone algunos desarrollos específicos para la zona rural a través de unos planes denominados Planes Especiales, que incluyen entre otros aspectos, disposiciones y acciones administrativas tales como incentivos de distinto tipo, gravámenes y desgravaciones, ayudas técnicas, etc.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA – MUNICIPIO – U NAL. – U de A. – ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

En suelos de protección estos planes podrán estar encaminados a la definición de mecanismos para la preservación, tales como los incentivos e intervenciones del Estado para incidir sobre el sistema estructurante o precisar actuaciones sobre espacios degradados.

Algunos de los Planes Especiales propuestos para los distintos corregimientos son:

- a) Plan Especial para la preservación estricta de los nacimientos de aguas
- b) Plan Especial para la protección boscosa y manejo de la ribera de los ríos y humedales asociados (madreviejas y ciénagas)
- c) Plan Especial para la preservación de la Serranía de Abibe, a partir de la cota 700.
- d) Plan Especial para el desarrollo de la ley 160 de reforma agraria
- e) Plan especial para la implementación de las áreas de conservación activa en el Piedemonte de la Serranía de Abibe
- f) Plan especial para la participación en la recuperación y manejo racional de los recursos y servicios de la cuenca del río León

### **3.2 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN:**

Los instrumentos de gestión urbanística se refieren especialmente a los mecanismos de intervención del suelo, de gestión asociada de proyectos y de financiación, de conformidad con lo establecido en la legislación, especialmente en los nuevos desarrollos propuestos en la Ley 388 de 1997.

A continuación se presentan de manera sucinta los distintos instrumentos que son aplicables a la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo establecido en la Ley y en el modelo de ordenamiento territorial propuesto, de tal forma que se viabilice su implementación.

#### **3.2.1 Instrumentos para aumentar o movilizar la oferta de suelo**

##### **3.2.1.1 Enajenación voluntaria**

Es el procedimiento mediante el cual el Municipio, comunica mediante oficio a los propietarios y poseedores de terrenos una oferta de compra, que contiene la destinación prevista para el inmueble, el precio fijado con base en el avalúo realizado por Catastro o peritos privados y la forma de pago propuesta.

Esta oferta de compra deberá notificarse en la forma y términos establecidos en el Código Contencioso Administrativo y una vez cumplido este requisito se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria. El propietario tiene treinta días hábiles para aceptar la oferta de compra, mediante la firma de una promesa de compraventa. De lo contrario, se inicia el proceso de expropiación judicial.

No obstante, si más adelante el propietario quiere llegar a un arreglo con el Municipio durante el proceso de expropiación, podrá hacerlo siempre y cuando se transfiera la propiedad mediante escritura pública de compraventa.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

Los recursos para el pago de los inmuebles adquiridos por el Municipio pueden provenir de su presupuesto, o de un tercero que puede ser privado o público, con quien vaya a desarrollar el proyecto. Es decir, para esa finalidad pueden concurrir recursos de un particular con recursos municipales, de las empresas de servicios públicos, del fondo de vivienda de interés social, entre otros.

### 3.2.1.2 Expropiación Judicial

Es el procedimiento judicial mediante el cual el municipio puede adquirir los inmuebles requeridos para los fines señalados en la ley como de utilidad pública o interés social, sobre los cuales no se llegue a un acuerdo en el proceso de enajenación voluntaria.

Una vez cumplidos los treinta días hábiles disponibles, contados desde la notificación de la oferta de compra, sin llegar a suscribirse la promesa de compraventa, es deber del Municipio solicitar mediante oficio a un juez civil, mediante oficio que se inicie el proceso de expropiación. Igualmente en el mismo oficio se puede solicitar la entrega anticipada del inmueble, siempre y cuando se haya consignado el cincuenta por ciento del precio establecido en el avalúo practicado para el proceso de enajenación voluntaria.

El juez civil debe expedir la correspondiente resolución de expropiación y realizar la notificación al propietario, quien tiene sólo el recurso de reposición. En la sentencia de expropiación que dicta el juez se define el precio del inmueble, incluyendo las indemnizaciones sobre lucro cesante y daño emergente a que hubiere lugar. El proceso judicial sobre el acto administrativo lo resuelve el contencioso Administrativo, es decir el tribunal del Departamento, y en segunda instancia el consejo de Estado.

El pago de los inmuebles adquiridos mediante este procedimiento se hará a plazos, siempre y cuando el precio no sea inferior a doscientos salarios mínimos mensuales legales, en cuyo caso, el pago será de contado. De acuerdo con el precio del inmueble se paga entre el 20% y el 40% en efectivo y el saldo se podrá pagar en cuotas anuales (entre 6 y 8) a través de emisión de pagarés de reforma urbana. La tasa de interés a aplicar a los pagarés corresponde al 80% del incremento porcentual del IPC de los 6 meses anteriores a cada vencimiento.

Lo anterior permite concluir que en el evento en el cual el propietario no llegue a un acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, es castigado en la forma de pago a plazos y a tasas de interés bajas. Adicionalmente en este evento, el Municipio puede emitir pagarés de reforma urbana y financiar la adquisición durante el plazo establecido por la ley 9ª de 1989 según el precio de los inmuebles.

De otra parte, los recursos para el pago de los inmuebles adquiridos por el Municipio mediante expropiación judicial pueden provenir de su presupuesto (actual o futuro), o de un tercero que puede ser privado o público, con quien vaya a desarrollar el proyecto. Es decir, pueden concurrir recursos de un particular, del Municipio, de las empresas de servicios públicos y de los fondos municipales de vivienda, entre otros.

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

### 3.2.1.3 Expropiación por vía administrativa

Es el procedimiento mediante el cual el Municipio puede adquirir los inmuebles que requiere urgentemente para el desarrollo de los proyectos definidos en este Plan, tal como se mencionó anteriormente, siempre y cuando el fin para el cual se pretende adquirir cumpla con las destinaciones señaladas en la Ley y la instancia designada por el Concejo Municipal haya declarado que existe algunos de los siguientes motivos de urgencia:

- Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles
- El carácter inaplazable de las soluciones
- Consecuencias lesivas para la comunidad por la dilación en las actividades de ejecución del proyecto u obra

La prioridad establecida en los planes y programas del Municipio

Una vez se cuente con la declaratoria de urgencia emitida por el Concejo, el Municipio puede realizar la oferta de compra mediante resolución, en donde precisará el destino del inmueble, el precio y forma de pago, y el procedimiento a utilizar en la expropiación por vía administrativa. El precio del inmueble es establecido por el catastro o por peritos evaluadores.

Esta oferta de compra deberá notificarse en la forma y términos establecidos en el código contencioso administrativo y una vez notificada se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria. El propietario tiene treinta días hábiles para aceptar la oferta de compra, mediante la firma de una promesa de compraventa.

Una vez cumplidos los treinta días hábiles, contados desde la notificación de la oferta de compra, sin llegar a suscribirse la promesa de compraventa, es deber del Municipio expedir un acto motivado donde se define la expropiación por vía administrativa.

En dicho acto se deberá precisar la identificación del inmueble, el valor del precio indemnizatorio y su forma de pago, la destinación que se le dará al inmueble, las condiciones de urgencia invocadas, la orden de inscripción del acto en la oficina de registro de instrumentos públicos y la orden de notificación a los titulares de derechos de dominio y otros derechos reales, así como los recursos de que disponen los titulares de derechos.

Esta providencia se notificará en la forma y términos establecidos en el Código Contencioso Administrativo. Contra la resolución de expropiación sólo procede el recurso de reposición, que deberá responderse durante los siguientes 10 días hábiles. Una vez en firme el acto, se trasladan los derechos reales a la entidad expropiante, quien deberá inscribirlos en el folio de matrícula inmobiliaria y podrá utilizarlo para los fines previstos. Igualmente, la entidad adquiriente deberá cancelar el precio del inmueble de acuerdo con la oferta de compra realizada.

En el evento en que los titulares de derechos deseen interponer recursos ante jueces, deberán recurrir al Contencioso Administrativo, para lo cual la Ley 388 de 1997 estableció un procedimiento especial.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

El pago de los inmuebles adquiridos mediante este procedimiento podrá ser de contado o a plazos, en este caso entregando entre el 40 y el 60 % del valor del inmueble como cuota inicial y cinco cuotas anuales, cuya tasa de interés será la tasa bancaria vigente en el momento de la oferta de compra. Es preciso aclarar que la forma de pago no se puede variar entre el momento de la oferta de compra y el de expropiación.

De otra parte, los recursos para el pago de los inmuebles adquiridos por el Municipio mediante expropiación por vía administrativa (en la etapa de oferta de compra o en la expropiación) pueden provenir de su presupuesto (actual o futuro) o de un tercero que puede ser privado o público, con quien vaya a desarrollar el proyecto. Es decir, puede concurrir recursos de un particular, de las empresas de servicios públicos, y del fondo municipal de vivienda, entre otros.

#### 3.2.1.4 Declaratoria de desarrollo y construcción prioritarios.

Es el procedimiento, que puede ser definido en los planes parciales, conforme con los cuales los propietarios de determinados terrenos localizados en suelos de expansión o suelos urbanos deben proceder en un plazo perentorio, determinado por la Ley, a urbanizarlos o construirlos (“lotes de engorde”), so pena de ser sometidos a enajenación forzosa en pública subasta por incumplimiento de su función social, y los mismos predios en cabeza de sus nuevos adquirientes por iguales causas pueden ser sometidos a expropiación por vía administrativa.

### **3.2.2 Instrumentos para la gestión asociada y el reparto de cargas y beneficios**

Son aquellos que permiten el desarrollo y redesarrollo más equilibrado de la ciudad al vincular a varios propietarios en la financiación de los costos que demanda el urbanismo, así como en la financiación de las áreas de cesiones que se hayan definido, asegurando que “ todos pongan y todos ganen “.

Los instrumentos para el reparto equitativo de las cargas y beneficios tratan de disminuir los posibles desequilibrios e inequidades que originan las decisiones de planificación del Plan de Ordenamiento Municipal y que necesariamente se concretan en las propuestas de los Planes Parciales y en la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística. Como se ha explicado anteriormente, estas figuras se aplicarán mayoritariamente en tratamientos de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, los cuales permiten gracias a una nueva planificación parcial, aplicar el mecanismo de reparto de cargas y beneficios.

Los instrumentos que aseguran el reparto equitativo de cargas y beneficios son el aprovechamiento urbanístico, las compensaciones urbanísticas y las transferencias de derechos de construcción y desarrollo, asegurando la forma de ocupación del territorio propuesta por el Plan de Ordenamiento y por el Plan Parcial correspondiente, al tiempo que se garantiza la rentabilidad de los propietarios e inversionistas.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

### 3.2.2.1 El aprovechamiento urbanístico.

El aprovechamiento urbanístico a parte de ser una definición normativa , se constituye en la base de calculo de rentabilidad cuando se busca promover un equitativo reparto de cargas y beneficios, a través de delimitación y gestión de unidades de actuación, de conformidad con los lineamientos y criterios generales de uso y urbanización definidos en el Plan de Ordenamiento.

El objetivo de este instrumento es modificar la tradicional “área neta” de un terreno por el “ aprovechamiento” del mismo, el cual se establece de acuerdo con el tipo de uso y la densidad permitida que señala la correspondiente norma, pudiéndose obtener mayores aprovechamientos vía la planificación y gestión de una Plan Parcial y de las Unidades de Actuación Urbanísticas que a su interior se diseñen para lograr reajustes de terreno o integraciones inmobiliarias.

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 reajustes de tierras o integración inmobiliaria, que reemplaza los derechos sobre un determinado inmueble y los convierte en acciones o títulos que pueden estar localizados, una vez realizado el proyecto urbanístico, sobre otro inmueble.

### 3.2.2.2 Las compensaciones urbanísticas

Son un instrumento que permite al Municipio y a las Autoridades Ambientales compensar a los propietarios de los terrenos o inmuebles definidos en el Plan de Ordenamiento como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental con el objeto de ofrecer un incentivo para asegurar el carácter de estos inmuebles en beneficio de todos los ciudadanos, sin tener que recurrir el Estado a adquirirlos como única opción de conservación.

Este instrumento concreta los principios de la igualdad de los ciudadanos ante la ley y de prevalencia del interés general sobre el particular.

E Municipio puede establecer estímulos tributarios tales como la disminución de la tarifa de impuesto predial, estableciendo condiciones sobre el manejo y ocupación de los mismos. También puede otorgar derechos de edificación y desarrollo, que son títulos que pueden utilizar los propietarios y otros urbanizadores para pagar el impuesto de construcción u otros impuestos en diferentes zonas de la ciudad. Esta última opción no se podrá concretar mientras no se expida a nivel nacional el correspondiente reglamento.

### 3.2.2.3 Los derechos transferibles de construcción y desarrollo

Las administraciones municipales cuentan con un instrumento que posibilita trasladar el potencial de construcción de un inmueble declarado de conservación urbanística a otros que sean declarados como receptores de estos derechos.

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

En tal sentido, los suelos que se requieran para la conformación de los espacios públicos, parques y zonas de conservación ambiental y paisajista, podrán ser adquiridos mediante la emisión de títulos por parte del Municipio, quien pagará a sus propietarios con derechos de edificabilidad en otros sitios declarados como receptores de estos títulos.

Esta figura no será implementada en el corto plazo en el presente Plan de Ordenamiento, pues requiere de la expedición de una reglamentación a nivel nacional, para fijar las reglas de juego del manejo de los mencionados títulos. Una vez exista esta reglamentación, se pueda implementar su práctica.

### ***3.2.3 Instrumentos para redefinir la estructura predial.***

Son aquellos que permiten el desarrollo de Unidades de Actuación Urbanística y el reparto equitativo de cargas y beneficios, en los eventos que se realiza una intervención sin tener en cuenta los límites prediales para garantizar una funcionalidad y calidad urbana más adecuada. Es decir, se aplica como instrumentos complementarios en los procesos de gestión asociada para el desarrollo en suelos urbanos y de expansión urbana.

Como se ha explicado, el Plan contempla como las zonas más opcionadas para aplicar estos instrumentos aquellas clasificadas, con los tratamientos de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, donde vía Planes Parciales y la determinación de Unidades de Actuación Urbanística pueden lograrse mayores aprovechamientos.

Son instrumentos para la redefinición de la estructura predial el reajuste de tierras y la integración inmobiliaria, que se utilizan para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios. El primero en procesos de urbanización en suelo urbano y de expansión, y el segundo en procesos de renovación y redesarrollo en suelo urbano.

Estos instrumentos permiten el englobe de la totalidad del área a desarrollar a través de la constitución de una sociedad, fiducia o cualquier otro instrumento legal que permita la transferencia de la totalidad de los predios a la entidad responsable de la gestión y desarrollo del proyecto. Con su aplicación, los propietarios de los inmuebles adquieren títulos o derechos de edificabilidad, que se establecerán de acuerdo con el aporte inicial y las áreas, usos y precios resultantes.

### ***3.2.4 Instrumentos financieros***

Son aquellos dirigidos a orientar la consecución de recursos que aseguren el desarrollo de los proyectos y programas estratégicos y prioritarios que defina el Plan de Ordenamiento y que forman parte del Plan, de acuerdo con lo establecido en las Leyes y en la 388 de 1997, especialmente. Forman parte de este grupo las rentas propias del municipio, los recursos provenientes del sistema nacional de transferencias, los recursos del crédito, los recursos provenientes de cooperación internacional, recursos provenientes de cooperación con el sector privado o comunitario y los ingresos que puede llegar a generar la planificación y la gestión territorial.

#### **LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**



**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

3.2.4.1 Las rentas propias del municipio, los recursos provenientes del sistema nacional de transferencias y los recursos del crédito.

La capacidad de inversión del municipio está determinada por los recursos aproximados con los que puede contar la administración en cada vigencia para la inversión en los diferentes sectores. Esta capacidad resulta de sumar la capacidad de endeudamiento con el ahorro final y otros ingresos.

La proyección financiera del municipio, para los años del periodo del Plan es como aparece en los cuadros anexos, esta proyección se realizó sin tener en cuenta el mejoramiento de las finanzas municipales como resultado de la implementación de las acciones propuestas en el proyecto de ajuste fiscal. Estos recursos, para responder a las orientaciones de Ley, deberán invertirse en los proyectos priorizados para atender las necesidades básicas insatisfechas de los estratos más bajos de la población.

3.2.4.2 Los recursos provenientes de cooperación internacional y de cooperación con el sector privado y comunitario.

Estos dependen de la capacidad de gestión de las administraciones municipales para convocar la participación de estos sectores en la financiación de muchos proyectos del Plan, que por responsabilidad social y compensación de impactos que han generados los particulares en el territorio, debieran contribuir a su realización.

3.2.4.3 Los ingresos que puede llegar a generar la planificación y la gestión territorial

**a) La participación en la plusvalía**

La ley 388/97, en desarrollo del mandato constitucional contenido en el artículo 82, reglamenta la aplicación de este novedoso instrumento que le permite a los municipios captar parte del mayor valor que generan sus decisiones de planificación relacionados con incorporación de suelo rural a expansión, cambio de uso y mayores densidades en los inmuebles localizados en suelo urbano.

De esta manera, es posible relacionar la plusvalía con el mayor valor del suelo generado por un mayor aprovechamiento del mismo. Los planes pueden determinar acciones urbanísticas (decisiones administrativas) que generan consecuencias de diversa índole sobre el territorio: de carácter físico, de carácter social, de carácter cultural y de carácter económico. Estas últimas, las de carácter económico, se relacionan directamente con los aumentos en el valor del suelo generados por esas decisiones de carácter administrativo, es decir con la generación de plusvalías.

Potencialmente, según lo establecido por la ley, la plusvalía captada por el municipio puede estar entre un 30% y un 50% de este mayor valor generado, según lo determine un Acuerdo Municipal, entre otros procedimientos a reglamentar. Este instrumento constituye una importante

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

fuerza de recursos para que el Municipio adelante proyectos y programas de desarrollo urbano en áreas donde el libre mercado no actúa en beneficio de sus habitantes.

Sin embargo, la pertinencia o no del cobro de la plusvalía debe obedecer a un análisis pormenorizado y caso por caso de las implicaciones que esta decisión que puede acarrear en el funcionamiento del mercado, dependiendo también, en gran medida, de las coyunturas que éste atraviese.

Los planes parciales podrán determinar la viabilidad del cobro de la plusvalía por las acciones urbanísticas que allí se generen y establecerán las disposiciones generales que la regulen, fijando la tasa de participación del Municipio en el mayor valor de los inmuebles, en los casos en que se decida su cobro.

**b) La participación en la plusvalía por obra pública**

La ley 388 de 1997 introduce también como una alternativa de financiación de las obras públicas el cobro de la participación en plusvalía, siempre y cuando no se haya utilizado la contribución de valorización como mecanismo de financiación del proyecto.

Con el propósito de asegurar la igualdad de los ciudadanos ante la ley y la recuperación de la totalidad de las inversiones del Plan Vial que realice el Municipio, se propone utilizar este instrumento en aquellos casos en que no se recupere el costo a través de la contribución de valorización.

Teniendo en cuenta lo anterior, el Municipio, a través de las Secretarías de Planeación y Obras Públicas, deberán realizar las simulaciones necesarias para establecer cuál de los dos instrumentos utilizará. Para ello tendrá en cuenta que el recaudo de la plusvalía es incierto dado que se realiza una vez el propietario haga uso del mayor valor (es decir, la venta o la solicitud de licencia), por lo cual la entidad deberá contar con los recursos para realizar la inversión sin certeza del momento de recuperación. Para su operación, de todas formas, se requerirá expedir la reglamentación general por Acuerdo del Concejo, según se explicó en el punto anterior.

Igualmente, es preciso tener en cuenta la dinámica urbana e inmobiliaria de las zonas beneficiarias de la obra y el impacto real sobre el precio de los inmuebles, con el propósito de escoger el instrumento más apropiado: participación en plusvalía o contribución de valorización.

**c) La contribución por valorización**

La contribución por valorización es un instrumento tradicional de financiación de obras públicas que realizan los Municipios, las áreas metropolitanas, los departamentos y la nación. Tienen por objeto recaudar el valor de la inversión o parte de ella, cobrando a los beneficiarios de la obra pública a los cuales se les incrementa el precio de sus inmuebles por el valor agregado que genera el Estado a través de la obra correspondiente.

Se recomienda la utilización de este instrumento para la financiación de las obras relacionadas con la estructuración del modelo de ciudad y de los sistemas estructurantes, tales como el plan

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

vial, el sistema de transporte masivo y otras infraestructuras u obras conexas, combinándola con la posible adquisición de suelos a través de sistema de reparto de cargas y beneficios vía unidades de actuación urbanística y cesiones urbanística y de construcción gratuitas.

**d) Los pagarés de reforma Urbana**

Los pagarés de reforma Urbana son títulos libremente negociables, denominados en moneda nacional, que pueden ser emitidos por las entidades públicas ( ya sean éstas de carácter nacional, departamental, intendencial, metropolitano o municipal ) para financiar las obras y proyectos urbanísticos que desarrollen, al igual que el costo de adquisición o el pago de la indemnización de inmuebles adquiridos por ellas mediante los procedimientos de enajenación voluntaria y expropiación judicial.

**e) Los bonos de reforma urbana**

Las mismas entidades mencionadas en el párrafo anterior tienen también 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 Plan de Ordenamiento Territorial.

El municipio podrá hacer uso de este instrumento para financiar el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, la construcción de equipamientos sociales y el desarrollo, mediante reajuste de tierras e integración inmobiliaria, de proyectos tendientes a asegurar los usos requeridos para la consolidación del modelo de ciudad.

**f) Fondo para espacio público**

Se estudiará la posibilidad de crear – pro decreto municipal – un instrumento de carácter financiero para recibir los pagos en dinero de las obligaciones urbanísticas por zonas verdes en tratamientos de consolidación o compensaciones.

### **3.3 PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

De acuerdo con la Ley 388 de 1997, el Programa de Ejecución es el conjunto de actuaciones derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial que se plantean para ser ejecutadas en el corto plazo, es decir en el periodo correspondiente a una administración municipal. Estas actuaciones deberán consignarse en el respectivo Plan de Desarrollo, el cual establecerá las prioridades, programación de actividades, asignación global de recursos y entidades responsables para su ejecución. Las inversiones a realizar en estos proyectos se incorporarán al Plan Operativo Anual de Inversiones que precisa para cada vigencia presupuestal las ejecuciones del Plan de Desarrollo.

Actualmente se vienen adelantando algunos proyectos y programas incluidos en el Plan de desarrollo 1998-2000 que, a su vez, han sido incorporados al Plan de Ordenamiento territorial. Por lo tanto, constituyen el Programa de Ejecución, los proyectos de la vigencia 2000 de la actual

**LIBRO DE FORMULACIÓN**

**Convenio CORPOURABA - MUNICIPIO - U NAL. - U de A. - ESAP**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, MUNICIPIO DE APARTADO**  
**INSTRUMENTOS Y PROGRAMA DE EJECUCION**

administración y los proyectos a tenerse en cuenta en el próximo Plan de Desarrollo 2001-2003. Dichos proyectos se encuentran en fases diferenciales de definición, concertación o implementación y están y serán financiados con recursos municipales, recursos del crédito, aportes privados y de cofinanciación que gestione la administración tanto con las entidades departamentales y nacionales, como con la cooperación internacional.

Los proyectos del Programa de Ejecución en marcha y los proyectados para el periodo 2001-2003 se clasifican, de acuerdo con los objetivos del Plan, en las siguientes políticas y temáticas:

- Política de desarrollo económico.
- Política ambiental.
- Política de prevención y atención de desastres.
- Política para el establecimiento de un sistema de comunicación municipal.
- Política de vivienda y asentamientos humanos.
- Política de espacio público.
- Política de servicios públicos.
- Política de desarrollo Social.
- Política de desarrollo y protección cultural.
- Política de desarrollo Institucional.
- Planes parciales de tratamiento estratégico.
- Planes parciales de mejoramiento de vivienda y hábitat.

La información relativa al objeto de cada uno de estos proyectos y su estado actual se encuentra consignada en los cuadros anexos.

Este Programa de Ejecución incluye además la localización de los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio y las zonas de mejoramiento integral, y está señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente están determinados los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideran prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Plan de Ordenamiento.