

**ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**MUNICIPIO DE CONCORDIA**

**DEPARTAMENTO DE MAGDALENA**

**PROPUESTA TECNICA Y ECONOMICA  
PARA SU FORMULACION**

**Propuesta de:**

**EDUARDO REVOLLO SIRTORI  
CONTRATISTA**

**Santa Marta D.T.C.H.**

**Marzo 8 del 2.000**

## **PRESENTACION**

Señor Alcalde:

*A continuación, encontrará los lineamientos de carácter técnico y la propuesta de costos para la elaboración del Esquema de Ordenamiento Territorial de Concordia.*

*Nuestra organización está compuesta por profesionales de variadas disciplinas, entre ellos, economistas, arquitectos, ingenieros agrónomos, así como especialistas en planeación regional, desarrollo social y medio ambiente, para citar algunos. Ello demuestra la capacidad profesional y técnica para adelantar estudios, investigaciones, asesorías, consultorías y proyectos de acuerdo a las exigencias técnicas requeridas para su formulación y ejecución.*

*En el interior del documento hallará la información necesaria que Usted demanda para tomar una decisión respecto al acompañamiento profesional indispensable en la elaboración del Esquema de Ordenamiento Territorial de su municipio.*

*De nuestra parte, quedamos a su disposición para ampliar cualquier información referente a esta propuesta, con la seguridad de poder brindarle un servicio idóneo y profesional.*

*Cordialmente,*

**EDUARDO REVOLLO SIRTORI**

Contratista

## **PROPUESTA TECNICA**

### **1. DEFINICIÓN DE ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

El Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) es definido “(...) como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo (...)”<sup>1</sup>, siendo el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, el cual reglamenta, sobre un plano topográfico y mediante acuerdo del Concejo, el uso actual y futuro del suelo. Esto incluye el trazado aproximado de las vías estructurantes y la ubicación del equipamiento urbano y rural que se requiere construir y/o ampliar en el municipio en el presente y hasta el término de 9 años.

En el EOT, igualmente se identifican y caracterizan las diferentes intervenciones o tipos de manejo que deben darse a las distintas porciones del territorio municipal tendientes al mejoramiento de calidad ambiental del entorno de la población, su nivel de vida y el grado de competitividad de las actividades productivas. Es decir, en materia de dotación de servicios públicos domiciliarios de buena calidad, control de la contaminación, preservación del patrimonio natural, histórico y cultural, atenuación, prevención y control de los riesgos y amenazas naturales, utilización idónea de los suelos en función de la capacidad de uso, la infraestructura vial y de servicios instalada y la localización del mercado.

### **2. PROBLEMÁTICA**

La problemática que le corresponde abordar al EOT municipal se puede sintetizar así:

1. Degradación de ecosistemas y recursos naturales
2. Subutilización de terrenos de alta aptitud agropecuaria
3. Localización de asentamientos en zonas de alto riesgo natural
4. Desarticulación de áreas residenciales respecto a los lugares de trabajo y de adquisición de bienes y servicios
5. Inadecuada cobertura de servicios público básicos (acueducto, alcantarillado, aseo, energía) y sociales (educación, salud y recreación)
6. Falta de espacio público (vías y zonas de parqueo)

---

<sup>1</sup> Ley 388 de 1998 (Desarrollo Territorial). Capítulo 3, artículo 9. Decreto N° 879 ( mayo 13 de 1998), Capítulo 2, artículo 5.

7. Mezcla y/o vecindad de actividades ambientalmente incompatibles (vivienda-industria), que pueden producir conflictos por la exposición de la población a excesivos niveles de contaminación
8. Degradación del patrimonio histórico y cultural

### **3. FINALIDAD**

Servir como marco de referencia espacial para la formulación de políticas, planes, programas y proyectos sectoriales de desarrollo económico social, cultural, ambiental. Esto a su vez con la intención de lograr una mayor efectividad y coherencia, en el territorio, de la inversión pública.

### **4. OBJETIVOS**

Un EOT municipal se formula e implementa con los siguientes objetivos:

- ✓ Formular una política municipal de uso y ocupación del territorio bajo los principios de equidad, sostenibilidad y competitividad.
- ✓ Elaborar una propuesta concertada para la regulación de los usos del suelo y la localización funcional de las actividades e infraestructura, de forma que se garantice el aprovechamiento de las potencialidades y se mitiguen los conflictos e impactos ambientales y se logre una distribución equilibrada y equitativa de la inversión pública, según los requerimientos actuales y futuros en espacio público, actividades productivas, vivienda, red vial, equipamientos, cobertura de servicios públicos y sociales básicos.
- ✓ Establecer un marco normativo para el control y regulación de las acciones y usos previstos, que le permitan a la administración ajustar periódicamente las metas y actuaciones programadas.
- ✓ Prever el futuro desarrollo del municipio mediante el diseño de escenarios alternativos de desarrollo, que fortalezcan las relaciones y vínculos funcionales entre el sistema de asentamientos, los usos y actividades actuales y previstas.
- ✓ Orientar el desarrollo y crecimiento de la ciudad, procurando maximizar los impactos positivos del proceso de urbanización, minimizar o atenuar los negativos y propender por una distribución socioespacial justa y equilibrada de estos impactos.

### **5. PRINCIPIOS RECTORES**

- ✓ Desarrollo humano y calidad de vida, sostenibilidad ambiental y competitividad del territorio
- ✓ Ubicación del municipio en el contexto departamental, regional, nacional e internacional
- ✓ Integración regional con municipios vecinos
- ✓ Equipo de trabajo profesional
- ✓ Espacialización de la información
- ✓ Participación de la ciudadanía

## **6. REGLAMENTACIÓN DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

La Constitución Política de 1991, le da a los municipios la obligatoriedad de la prestación de los servicios públicos, construir obras de inversión para su desarrollo, promover la participación comunitaria y el mejoramiento socio-cultural de sus habitantes; facultar así mismo, a los concejales municipales para la reglamentación en la zonificación y uso del suelo, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. La Ley 99/93 fija los puntos generales para el ordenamiento y manejo de las cuencas hidrográficas y demás áreas de manejo especial; promover y desarrollar la participación comunitaria en actividades y programas de protección ambiental y de desarrollo sostenible.

La Ley 388 de julio/97 y su Decreto Reglamentario N° 879 del 13 de mayo de 1998 establecen la obligatoriedad que tienen los municipios de elaborar su Plan de Ordenamiento Territorial (acorde al número de habitantes), como instrumento para consolidar el desarrollo integral desde lo territorial para cumplir esta misión, los municipios tienen un plazo máximo de 18 meses contados a partir de la expedición de la mencionada Ley<sup>2</sup> para su elaboración y su vigencia mínima es de 9 años.

## **7. CONTENIDOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

### **7.1. COMPONENTE GENERAL DEL EOT**

El componente general del EOT señalará los objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo, que permitan localizar acciones necesarias para aprovechar las ventajas comparativas y mejorar la competitividad del territorio municipal y desarrollar un modelo de ocupación del

---

<sup>2</sup> En su artículo 1 el Decreto 879 de 1998, explicita que los planes de O.T. deben estar formulados y adoptados “(...) a más tardar el día 24 de enero de 1999, en los términos del artículo 23 de la ley 388 de 1997 (...)”. No obstante, está pendiente la sanción a una reforma de la Ley 388 de 1997 aprobada en el Congreso y que amplía este plazo.

territorio que posibilite identificar, delimitar y definir la localización de los siguientes aspectos estructurantes:

- 7.1.1. Areas de reserva para la conservación y protección del medio ambiente y los recursos naturales
- 7.1.2. Areas de reserva para la conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico
- 7.1.3. Areas expuestas a amenazas y riesgos
- 7.1.4. Sistemas de comunicación entre el área urbana y rural y de éstas con el contexto regional
- 7.1.5. Actividades, infraestructuras y equipamientos
- 7.1.6. La clasificación del territorio en suelo urbano, de expansión urbana y rural y para el primero de éstos, así como para las cabeceras corregimentales, la determinación del correspondiente perímetro urbano, el cual a su vez no podrá ser mayor que el perímetro de servicios o sanitario.

Todas las decisiones de aspectos estructurales del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales.

## **7.2. COMPONENTE URBANO DEL EOT**

El componente urbano de los EOT deberá identificar señalar y delimitar en forma detallada por lo menos la localización de los siguientes aspectos:

- 7.2.1. Areas de conservación y protección de los recursos naturales
- 7.2.2. Conjuntos urbanos, históricos y culturales
- 7.2.3. Areas expuestas a amenazas y riesgos
- 7.2.4. Infraestructura para vías y transporte
- 7.2.5. Redes de servicios públicos
- 7.2.6. Equipamientos colectivos y espacios públicos libres para parques y zonas verdes y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.

7.2.7. La estrategia de mediano plazo para programas de vivienda de interés social

7.2.8. Planes parciales y Unidades de Actuación Urbanística.

### **7.3. COMPONENTE RURAL DEL EOT**

El componente rural del EOT debe identificar, señalar y delimitar, por lo menos, la localización de los siguientes aspectos:

7.3.1. Areas de conservación y protección de los recursos naturales

7.3.2. Areas expuestas a amenazas y riesgos

7.3.3. Areas que forman parte de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos y para la disposición final de residuos sólidos y líquidos

7.3.4. Areas de producción agropecuaria, pesquera, forestal y, eventualmente, minera

7.3.5. Centros poblados y áreas suburbanas

7.3.6. Equipamientos de salud y educación

7.3.7. Expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deben tener en cuenta la legislación agraria y ambiental

## **8. METODOLOGÍA PROPUESTA**

### **8.1. EQUIPO DE TRABAJO BÁSICO**

La consultoría dispone de tres profesionales especialistas en su campo, con trayectoria en planificación regional y elaboración de proyectos, los cuales constituyen el núcleo de la oferta de recurso humano para la elaboración de la parte técnica del EOT. Según la extensión del Esquema de Ordenamiento Territorial y la complejidad del municipio, la consultoría está en capacidad de ofrecer otros profesionales para desarrollar actividades específicas necesarias. El equipo básico se compone de:

Un (1) Especialista en Planificación Territorial y Gestión local y Regional de Proyectos

Un (1) Ingeniero en cualquier rama económica, según la necesidad (pesquero, agrónomo, industrial, etc.)

Un (1) Arquitecto-Urbanista

## 8.2. TECNICAS DE PLANIFICACION

Para la formulación del EOT se utilizarán como técnicas de planificación *la Planeación con Enfoque Territorial y las Funciones Urbanas del Desarrollo Regional*, las cuales comprenden un conjunto de pasos y técnicas de recolección y espacialización de información que nos permiten identificar usos y conflictos en los usos del suelo, estructura de funcionamiento territorial del municipio en sus áreas urbana y rural, zonas homogéneas (unidades síntesis de diagnóstico) que constituyen la clasificación del suelo en categorías de manejo, entre otros, apoyadas en el levantamiento de mapas temáticos y generales que serán la base cartográfica del EOT.

## 9. PRODUCTOS

Los resultados del proceso de planificación del ordenamiento territorial del municipio se consignarán en los siguientes documentos, que formarán parte integral del Esquema:

Un (1) documento técnico de soporte: Desarrollo, descripción y aplicación de los procesos técnicos empleados en la elaboración del Esquema. Este documento contiene como mínimo la clasificación de los usos del suelo actuales y el modelo de ocupación del territorio propuesto, los planos generales que ilustran los temas que componen el análisis espacial y el modelo de ocupación adoptado, la gestión, financiación, instrumentos y procesos de implementación del EOT y el programa de ejecución.

Un (1) documento resumen con los objetivos, estrategias, políticas y principales líneas de acción del Esquema.

Un (1) Acuerdo que adopta el EOT con las siguientes partes: la primera, con los objetivos, estrategias y políticas de mediano y largo plazo para el manejo del territorio; la segunda, que adopta la clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, suburbano, rural y de protección; la tercera, con la determinación de los usos generales del suelo y parámetros o rangos para establecer posteriormente las áreas de cesión; la cuarta, con las características básicas, dimensiones y localización de los sistemas estructurantes del territorio municipal, tan a nivel urbano como rural con sus respectivos planes programas y proyectos (transporte, servicios públicos, servicios sociales, equipamientos colectivos y vivienda); la quinta, que define para cada una de las clasificaciones del suelo las distintas categorías de manejo (desarrollo, consolidación, renovación urbana, conservación y mejoramiento integral); la sexta, que establece los planes parciales prioritarios e instrumentos para su implementación y la delimitación de las unidades de actuación urbanística; finalmente, la séptima, la adopción del programa de ejecución

correspondiente a la vigencia del período de la administración municipal (plan plurianual de inversiones del plan de desarrollo municipal).

## **10. ACTIVIDADES**

Para el desarrollo del trabajo de consultoría en la elaboración del EOT, se contemplan las siguientes actividades:

### **10.1. CONTRATACION**

- Discusión de la propuesta y el presupuesto
- Legalización del contrato

### **10.2. PREPARACION**

- Elaboración de los Términos de Referencia para el EOT
- Análisis de la factibilidad técnica, institucional y financiera y de los procesos participativos requeridos para elaborar el plan
- Identificación de los recursos y actividades necesarias para la elaboración
- Definición de los temas y articulación con los objetivos de desarrollo social y económico del Plan de Desarrollo Municipal
- Definición del equipo interdisciplinario con funcionarios de la alcaldía e inducción
- Definición y concertación de metodologías y procedimientos para la elaboración del Esquema por los diferentes actores

### **10.3. DIAGNOSTICO**

Se compone de dos etapas: la primera, de prediagnóstico, en donde se construye una visión rápida del desarrollo territorial del municipio para su inicial validación por la comunidad y la administración local y, la segunda, que es propiamente el diagnóstico.

- Discusión de la imagen futura deseada del territorio municipal y contrastación con la imagen actual
- Definición de la visión de desarrollo del territorio
- Incorporación de las dimensiones ambiental, económica, social, cultural e institucional, tanto a nivel urbano como rural en el desarrollo territorial

### **10.4. FORMULACION**

- Toma de decisiones fundamentales acerca del ordenamiento del territorio contenidas en los documentos de que habla el punto número diez.

## 10.5. VALIDACION Y APROBACION

- Presentación de los distintos productos del trabajo técnico
- Concertación final sobre la visión urbano-regional del desarrollo del municipio en el mediano y largo plazo
- Concertación de los objetivos, estrategias, políticas, planes parciales, programas y proyectos a incluir tanto en el EOT, como en su Programa de Ejecución para la vigencia de la actual administración municipal
- Discusión de los términos del Acuerdo para la reglamentación e implementación del EOT

## 11. APORTES

- **Municipio:** Apoyo logístico, información, cartografía, materiales de trabajo, digitalización de mapas, convocatoria a la comunidad, recursos financieros para la contratación de la consultoría y recurso humano representado en las dependencias de la Alcaldía
- **Entidades Estatales Nacionales:** Fonade, Findeter (fuentes opcionales para la financiación de la formulación del EOT)
- **Comunidad:** Suministro de información y participación en el proceso con líderes representativos de todos los sectores
- **Consultoría:** Talento humano capacitado y metodología de trabajo

## 12. TIEMPO PARA LA ELABORACIÓN DEL EOT (CRONOGRAMA)

- **Términos de Referencia :** 0.5 meses
- **Prediagnóstico :** 0.5 mes
- **Diagnóstico :** 1.0 mes
- **Formulación :** 1.0 mes
- **Validación y aprobación :** 1.0 meses

## PROPUESTA ECONÓMICA DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### Consultoría Municipio de Concordia Departamento de Magdalena

PERSONAL	CANTIDAD	DEDICACIÓN	DURACIÓN	SUELDO	TOTAL
<b>PERSONAL PROFESIONAL</b>					
Ingeniero Agrónomo	1	0.50	3.00	1.800.000	2.700.000
Administrador	1	1.00	4.00	1.800.000	7.200.000
Arquitecto Urbanista	1	1.00	4.00	2.000.000	8.000.000
Especialista en Planeación Territorial	1	1.00	4.00	2.500.000	10.000.000
<b>PERSONAL TÉCNICO</b>					
Dibujante	1	1.00	3.00	366.666	1.099.998
<b>TOTAL</b>					<b>28'999.998</b>

## **CONTENIDO**

	<b><i>Página</i></b>
<b><u>PROPUESTA TECNICA</u></b>	<b>3</b>
1. DEFINICION DE ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	3
2. PROBLEMÁTICA	3
3. FINALIDAD	4
4. OBJETIVOS	4
5. PRINCIPIOS RECTORES	4
6. REGLAMENTACION DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	5
7. CONTENIDOS DEL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	5
7.1. COMPONENTE GENERAL DEL EOT	5
7.2. COMPONENTE URBANO DEL EOT	6
7.3. COMPONENTE RURAL DEL EOT	6
8. METODOLOGIA PROPUESTA	7
8.1. EQUIPO DE TRABAJO BASICO	7

8.2. TECNICAS DE PLANIFICACION	7
9. PRODUCTOS	8
10. ACTIVIDADES	8
10.1. CONTRATACION	8
10.2. PREPARACION	8
10.3. DIAGNOSTICO	9
10.4. FORMULACION	9
10.5. VALIDACION Y APROBACION	9
11. APORTES	10
12. TIEMPO PARA LA ELABORACION DEL EOT (CRONOGRAMA)	10
<b><u>PROPUESTA ECONOMICA</u></b>	<b>11</b>