

## **MOMENTO 7. GESTION TERRITORIAL**

### **INTRODUCCION**

El presente documento desarrolla el componente de gestión del Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Suratá, el cual centra atención no solo en la definición del proceso, estrategias y acciones, sino, en la identificación de los instrumentos que serán incorporados al E.O.T, los cuales constituyen la base en la ejecución de las propuestas formuladas en el documento técnico, buscando dar respuesta a las situaciones problemas identificadas, al aprovechamiento de las potencialidades con que cuenta el Municipio para impulsar su desarrollo en los próximos años.

Desde una perspectiva institucional y bajo las nuevas circunstancias dadas por el entorno, gestionar el territorio implica generar las condiciones y adecuaciones necesarias, para lograr consenso de voluntades y recursos entre los diferentes actores de la sociedad para organizar la actuación pública y privada, e implementar de manera integral las propuestas del E.O.T del Municipio, dentro de las vigencias previstas.

#### **Definición :**

Se entiende por **Gestión Territorial** al conjunto de procesos que se deben implementar en el Municipio para hacer realidad la construcción del modelo territorial de desarrollo plantado en el E.O.T, 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<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ministerio de Desarrollo económico. Cartilla Consolidando el E.O.T., manual de apoyo 2, enero 2.000

## LOS COMPONENTES DE LA GESTIÓN TERRITORIAL

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

**Una Plataforma Institucional:** 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 públicas, 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.

**Una plataforma físico espacial:** conformada 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 público, vivienda etc.), para alcanzar la visión de futuro, todos ellos recogidos en el modelo territorial de Suratá del componente general y los modelos de los componentes urbano y rural.

## **1. LOS PROCESOS PARA CONSOLIDAR LA PLATAFORMA INSTITUCIONAL**

Para consolidar la plataforma institucional se requiere el establecimiento de una cultura política y organizacional consistente, que asegure el éxito en la ejecución de las propuestas del E.O.T y su sostenibilidad en el largo plazo, contando para ello con el concurso de los diferentes actores, para la implementación de 3 procesos denominados así: Socialización y sostenibilidad, Gestión institucional, Gestión Financiera.

### **1.1 PROCESO 1. SOCIALIZACION Y SOSTENIBILIDAD**

Hace referencia al conjunto de estrategias y acciones que tanto en el corto como en el largo plazo se deben realizar, no solo para hacer difusión de las propuestas del E.O.T., sino para lograr un alto grado de empoderamiento, por parte de todos los actores políticos, públicos y privados del nivel local y regional con ámbito de acción en el Municipio y la comunidad en general, buscando motivar su vinculación activa en la implementación del Esquema.

A través del desarrollo del programa, el grupo de trabajo se ha preocupado por hacer del EOT un documento que contenga el mayor grado de certeza, es por ello que se ha activado a lo largo del proceso una verdadera y real participación democrática, esto lo logramos por intermedio de la vinculación directa de los sectores tales como juntas de acción comunal, veedurías ciudadanas, escuelas, colegios etc

Para llevar a cabo el proceso de socialización y sostenibilidad de las propuestas del E.O.T en el Municipio, el grupo de trabajo de manera conjunta con el Alcalde, Dirección de Núcleo y el Concejo Municipal entre otros, contando con el apoyo de la Secretaria de Planeación Departamental, definieron tres estrategias a saber:

### **1.1.1 EG1. Estrategia de Lanzamiento y posicionamiento del E.O.T.**

Hace referencia al conjunto de actividades que en el corto plazo y previo al proceso de aprobación del Plan se están realizando, con el fin de concertar acciones con los diferentes tipos de actores para la implementación del E.O.T..

#### ***Acciones de la EG1. Proceso 1:***

- La realización de reuniones de difusión con funcionarios de la administración municipal, representantes de cooperativas, asociaciones, juntas de acción comunal del nivel rural y urbano.
- Realización de jornadas pedagógicas con los docentes, presidentes de juntas de acción comunal y estudiantes de últimos grados para que sirvan de multiplicadores de las propuestas y contenido del EOT.
- La masiva difusión de las propuestas del E.O.T a través de la Emisora Comunitaria y programas radiales que día a día resuelvan las inquietudes que tienen los ciudadanos sobre el EOT.
- La realización de una jornada o foro de socialización con representantes de entidades Nacionales, Regionales pública y privada y universidades, buscando la concertación para la implementación de las propuestas del Esquema, contando para ello con el apoyo en Planeación Departamental.

### **1.1.2 EG2. Estrategia de Articulación del E.O.T. con programas de Gobierno de las próximas vigencias**

Hace referencia al conjunto de actividades que se realizarán, buscando garantizar que las propuestas del E.O.T., sean la base para la elaboración de los Programas de Gobierno de los candidatos a la alcaldía para la próxima administración y subsiguientes para que de esa manera puedan ser vinculadas en los Planes de Desarrollo de las respectivas administraciones.

#### ***Acciones de la EG2. Proceso 1***

- Motivación a la actual administración, para la preparación de un balance de la gestión a 30 de junio donde además de exponer el avance en la ejecución y estados de los proyectos del plan plurianual de inversión, también se de a conocer el estado de la situación financiera del Municipio.
- Facilitar la información necesaria a los candidatos sobre el EOT con el fin de propiciar su articulación al Programa de Gobierno de la próxima administración.
- Las autoridades elegidas en 21 de octubre contarán con un programa de empalme con la administración saliente el cual será de 2 meses.

### **1.1.3 EG3. Estrategia de Empoderamiento Político, social y comunitario del E.O.T.**

El desarrollo de esta estrategia comprende el conjunto de acciones a desarrollar, para darle sostenibilidad al proceso del E.O.T. en el largo plazo (tres administraciones, incluida la actual), 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.

#### ***Acciones de la EG3. Proceso 1.***

- Formalizar 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 de Planeación, para que sea la instancia de consulta permanente y representación activa de los diversos sectores de la localidad sobre los avances del E.O.T.
- La Gestión ante la ESAP para el diseño e implementación de una estrategia de capacitación a los diferentes actores que conforman el Sistema Local de Planeación, una vez creado.

- La elaboración de plegables temáticos y/o cartillas didácticas que ilustran las propuestas del E.O.T. para la difusión con la comunidad

## **1.2 PROCESO 2. GESTION INSTITUCIONAL**

El proceso de gestión institucional, comprende el conjunto de estrategias y acciones a desarrollar, con el fin de adecuar la estructura organizativa del municipio y elevar su capacidad de gestión, habilitándolo para asumir un papel de dinamizador, promotor y facilitador, para asegurar que los propósitos del plan de ordenamiento se cumplan con el concurso y la vinculación de los diferentes actores, valga decir: entidades públicas de diversos orden territorial, el sector privado, el comunitario y la academia<sup>2</sup>.

En el marco del proceso de Gestión Institucional del E.O.T. se plantean cinco estrategias así:

### **1.2.1 EG1. Estrategia de Modernización Institucional**

Comprende el conjunto de acciones orientadas a fortalecer la capacidad de liderazgo, administrativa y de gestión del Gobierno Municipal, para que pueda, orientar y coordinar el E.O.T. e implementar los proyectos estratégicos del modelo territorial, mediante el desarrollo de acciones orientadas, a superar las debilidades encontradas en el diagnóstico Político Administrativo (Ver documento técnico).

#### ***Acciones de la EG1. Proceso 2.***

- Fortalecer la capacidad técnica y operativa de la UMATA, ampliando su radio de acción hacia el componente forestal y agroforestal, la innovación y el desarrollo tecnológico para mejorar los sistemas de producción existentes, así como para el desarrollo de nuevos sistemas productivos acordes con la aptitud del uso del suelo, buscando agregar valor para el cierre de cadenas productivas.

---

<sup>2</sup> El proceso de gestión institucional esta orientado a superar las debilidades detectadas en el diagnóstico de la dimensión político administrativa, para asumir los retos que le impone la gestión del E.O.T. Ver documento técnico.

- Involucrar dentro de la estructura administrativa la instancia que se encargará de la atención a las actividades de apoyo al desarrollo del E.O.T. buscando el aprovechamiento del potencial turístico, cultural y recreativo.
- Promover y gestionar por intermedio de la dirección de núcleo ante la secretaria de educación del Departamento a través del Plan Decenal de Educación la articulación del sector educativo con el fin de hacer el ajuste de los currículos a la Visión de futuro del municipio establecido en el E.O.T.
- Ampliar el ámbito de acción de la Secretaria de Salud hacia las áreas de saneamiento ambiental, el control de factores de riesgo de la población y de los procesos de sisbenización y estratificación rural.
- Requerir por todos los medios legales a la CDMB para que brinde al municipio el apoyo técnico y económico necesario.
- La celebración de convenios con universidades para fortalecer la escuela de música Carlos Alirio Ortega.
- Gestionar ante entidades competentes (Secretaria de Planeación Departamental, la Escuela de Administración Pública, la Corporación CITI entre otras) la capacitación de los funcionarios de la Administración Municipal en la elaboración de términos de referencia, formulación de proyectos de cooperación Internacional y de proyectos de investigación y desarrollo tecnológico.
- Dotar las diferentes dependencias de la logística y la capacitación necesaria para la sistematización de procesos (el cobro de impuestos) y la conexión en internet.
- Impulsar la terminación del proyecto de la Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos e Implementarla de manera armónica la recolección y distribución del producto final de las basuras.
- Promover y celebrar convenios con universidades para involucrar estudiantes en práctica en diferentes disciplinas tales como: Forestales, agrónomos, economistas, ingenieros de sistemas, arquitectos, arqueólogos, entre otros, para la atención en áreas específicas y el desarrollo de proyectos de investigación en las diferentes temáticas.

### **1.2.2 EG2. Estrategia de Articulación y Concurrencia con Gobiernos locales y supramunicipales**

En el marco de esta estrategia se desarrollaran acciones orientadas a la integración de esfuerzos y recursos de entidades de diverso orden territorial, así como a la celebración de alianzas estratégicas y consolidación de procesos asociativos con otros municipios para la formulación, ejecución y gestión de proyectos de interés subregional.

#### ***Acciones de la EG2. Proceso 2:***

- La integración de Suratá con los Municipios de Bucaramanga, California, Matanza, Charta, El Playón, para la recuperación y manejo de la microcuenca del Río Lebrija.

### **1.2.3 EG3. Estrategia de vinculación activa del Sector Privado, la Academia y el Sector Comunitario a la ejecución de las propuestas del E.O.T.**

Esta estrategia tiene como propósito alcanzar un mayor grado de eficiencia en la administración del desarrollo local, abriendo espacios de actuación a otros actores interesados en vincularse a la producción social de bienes, servicios y conocimiento requeridos para implementar las propuestas del E.O.T.

#### ***Acciones de la EG3. Proceso 2:***

- Levantar un inventario de las instituciones académicas y organizaciones con interés o posibilidades de vincularse al desarrollo de las propuestas del plan, creando espacios y canales de información para su socialización y posible vinculación a su ejecución.
- Definir con claridad las reglas de juego, los criterios, mecanismos y estrategias de articulación y vinculación de cada uno de los sectores: privado, académico y comunitario para el desarrollo de las propuestas del E.O.T.

- Definir una política de mercadeo de los proyectos, precisando el momento, las prioridades y los recursos para su desarrollo.

### **1.3 PROCESO 3. LA GESTION FINANCIERA**

El proceso de Gestión Financiera hace referencia al conjunto de estrategias y acciones orientadas a superar las debilidades detectadas en el diagnóstico de la situación financiera del municipio buscando el mejoramiento.

#### **1.3.1 EG1 Estrategia de Fortalecimiento de las Finanzas del Municipio**

Esta estrategia comprende las acciones tendientes a mejorar la capacidad de financiamiento en el corto plazo y planificar las acciones tendientes a mantener dicho mejoramiento en el mediano y largo plazo, para garantizar la implementación de las propuestas del E.O.T.

##### ***Acciones de la EG1 Proceso 3:***

- Sistematizar el proceso de facturación del impuesto predial y establecer una política de cobro para incrementar el nivel del actual recaudo en un porcentaje.
- Actualizar y expedir el nuevo código de rentas, para ampliar la base gravable en rubros que actualmente no están siendo consideradas para el cobro, principalmente los correspondientes a entidades prestadoras de servicios públicos (energía, teléfonos, etc), los impuestos de la construcción, y los predios e instituciones que presentaban excepciones, además la actualización de tarifas de algunas bases que están ya desfasadas.
- Establecer sobretasa al impuesto predial
- Actualizar el inventario de establecimientos comerciales
- Fijación de multas por violación a normas ambientales
- Identificar y gestionar fuentes de financiación en los ámbitos nacional e internacional, para la implementación de los proyectos prioritarios.

- Celebración de convenios con la CDMB para obtener partidas de destinación.
- Formalizar la elaboración de los instrumentos de planificación financiera (Plan operativo anual POA y el plan anual de caja PAC) para facilitar la toma de decisiones.
- Implementación del cobro del impuesto por valoración
- Fortalecer la acción de control interno sobre el manejo de las finanzas municipales (ingresos y egresos)
- La realización trimestral de un monitoreo sobre el estado financiero del municipio

### **1.3.2 EG2 Estrategia de ampliación de la gestión hacia el uso de instrumentos para la captura de recursos para el desarrollo territorial**

Esta referida al conjunto de acciones orientadas al uso de mecanismos e instrumentos de gestión financiera convencionales y/o novedosos que permitan potenciar los recursos del municipio para garantizar en el periodo de vigencia del E.O.T se puedan ejecutar las propuestas de desarrollo planteadas.

Los diferentes instrumentos a utilizar están directamente asociados al tipo de operaciones y/o proyectos que se hayan establecidos en el E.O.T y de las fases de las operaciones integrales definidas (Planes Parciales, Unidades de Actuación urbanística o macro proyectos urbanos).

#### ***Acciones de la EG2 Proceso 3:***

- Gestionar y promover la capacitación a los funcionarios de la administración municipal y a los miembros integrantes del Consejo de Planeación, Concejo municipal, actores locales sobre los diferentes instrumentos financieros con posibilidades de utilización en la implementación de las propuestas del E.O.T.
- Identificar, analizar e implementar los instrumentos de gestión financiera con posibilidades de utilización en la ejecución de las propuestas del E.O.T.

## **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN FINANCIERA SUSCEPTIBLES DE IMPLEMENTAR EN SURATÁ**

se encuentran los siguientes:

- a. 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. El hecho generador de este impuesto es la propiedad de inmuebles ubicados tanto en el perímetro urbano como rural del municipio, por tanto el sujeto pasivo es el propietario del bien. Con este recurso es posible apalancar inversión directa para lo cual es necesario realizar su estudio y vinculación con el código de rentas actualmente en proceso de actualización en el municipio.
  
- b. Las transferencias de la Nación:** Hace referencia a los recursos recibidos de la nación por concepto de la participación en los ingresos corrientes cuya utilización está reglamentada en la ley 60 de 1993, lo que se constituye en la principal fuente de ingresos del municipio para la financiación de la inversión y del funcionamiento.
  
- c. 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, incluido los provenientes por concepto de las transferencias de ingresos corrientes de la Nación, caso contrario deberá solicitarse permiso al Ministerio de Hacienda; adicionalmente la Superintendencia estableció que las entidades financieras deberán constatar que el saldo del endeudamiento de las entidad

territorial incluido el valor del nuevo crédito que se otorga, no sobrepase el 80% de los ingresos corrientes.

- d. Otros instrumentos:** Otros instrumentos de Gestión financiero que se identifican como susceptibles de utilizar en el termino de la vigencia del Plan, previo un análisis evaluativo de los mismo como fuentes de cofinanciación de los proyectos del E.O.T. son: Fondo Nacional de Regalías, subsidios de viviendas del Inurbe, del 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.

## 2. LOS PROCESOS PARA CONSOLIDAR E IMPLEMENTAR LA PLATAFORMA FISICO 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.

### 2.1 PROCESO 1. GESTION URBANISTICA

**Definición:** La gestión urbanística forma parte integral del Esquema de ordenamiento Territorial toda vez que no se limita solamente a establecer decisiones administrativas, técnicas y normativas relacionada con la ocupación del territorio, sino que a su vez articula los mecanismos para liquidar el mayor valor que generan tales decisiones (acciones urbanísticas) y para asegurar el reparto de cargas y beneficios. En tal sentido las decisiones propuestas desde el Esquema de ordenamiento deben ser consideradas frente a la dinámica de mercado inmobiliario, la estructura de costos de los proyectos y los mecanismo que permiten su ejecución.

#### 2.1.1 EGU1. Estrategia de fortalecimiento de la relación Público y privado para la consolidación de la estructura urbana

Esta estrategia 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 de la EGU1. Proceso 1***

- Crear las condiciones para la apertura de espacios para la ejecución de las propuestas del E.O.T. a nivel urbano con vinculación de nuevos socios provenientes bien sea del sector privado y/o comunitario.
- Identificar, evaluar e implementar las diferentes 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.

**2.1.2 EGU2. Actuación integral para el desarrollo planificado de las áreas clasificadas como de expansión.**

Esta estrategia comprende el conjunto de acciones a realizar para viabilizar el desarrollo de las áreas de expansión establecidas en el E.O.T. mediante la figura de planificación complementaria o de planes parciales.

***Acciones de la EGU2. Proceso 1.***

- Promover la articulación con la unidad de servicios públicos del Municipio para garantizar la dotación del servicio hacia las áreas de expansión.
- Establecer mecanismos mixtos de financiación para el desarrollo de los planes parciales.
- Garantizar la continuidad de la malla vial en lo relacionado con el eje estructurantes identificados con el plan vial
- Emitir los lineamientos, directrices para el desarrollo de los planes parciales especialmente en lo relacionado con los sistemas estructurantes (vías, servicios públicos, sociales y espacio público), los que a su vez deben contener no solo los procedimientos para el desarrollo de los planes parciales, sino a demás la reglamentación específica al respecto.

## **LA CLASIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA CAPTACIÓN DE RECURSOS PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL URBANO.**

Están referidos al conjunto de mecanismos que permiten al municipio asegurar el desarrollo de los proyectos definidos en el E.O.T, garantizar nuevos recursos para asumir su función de proveedor de servicios públicos, infraestructura, transporte; posibilitar el desarrollo de proyectos en asocio con el sector privado y el desarrollo de zonas urbanas por iniciativa privada, ellos son.

### **A. Instrumentos De Planificación Complementaria Urbana**

Son aquellos que permiten complementar las decisiones de planificación adoptadas en el E.O.T. forman parte de este el plan parcial, así:

#### ***PLANES PARCIALES***

Los planes parciales es el instrumento que permite profundizar, desarrollar y complementar el proceso de planificación general planteado por el E.O.T. y ajustar la normatividad definida, para áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión.

Los planes parciales se encuentran reglamentados por el decreto 1507 de 1998 del Ministerio de Desarrollo Económico en el cual se fijan las pautas metodológicas y de procedimiento para su elaboración y adopción por parte del Alcalde.

**Carácter:** El plan parcial tiene el carácter de norma complementaria por lo que se sujetarán a una normativa específica en cuanto usos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, aislamientos, empates y alturas y además aspectos particulares necesarios para el desarrollo de las unidades de actuación definida al interior de los planes parciales.

**Obligatoriedad para adelantar Planes Parciales:** Serán de obligatorio cumplimiento, el desarrollo de actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción mediante planes parciales las que se propongan en la totalidad de las áreas de expansión y en las

áreas definidas con el tratamiento de Consolidación.

**Financiación:** Los planes parciales además de la propuesta urbanística deberán incluir simulaciones financieras que aseguren el reparto equitativo de las cargas y los beneficios entre los actores participantes así como los mecanismos de financiación.

**Componentes:** Son factores determinantes a manera de procedimiento los siguientes componentes para definir y delimitar el plan parcial:

- a. **El sistema de espacio Público:** El sistema del espacio público en el ámbito de un plan parcial comprende la definición de los sistemas secundarios que complementan los sistemas estructurantes del E.O.T, y comprenden:
  - Sistema vial secundario y local, tanto para el tránsito vehicular como peatonal.
  - Sistema de parques, zonas recreativas y espacios al aire libre
  - Sistema de redes de servicios públicos domiciliarios.
  - Sistema de equipamientos
  
- b. **El sistema del espacio privado:** Dentro del plan parcial se define las condiciones de ocupación a partir de:
  - Forma de las manzanas
  - Estructura predial
  - Localización de las edificaciones
  - Ocupación de las edificaciones frente a la manzana
  - Volumetría en la totalidad del área de intervención
  - Usos específico para la totalidad del área.

## **B. Instrumentos para la Gestión Asociada Urbana**

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

### **UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA (UAU)**

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 propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios. La delimitación de una UAU debe formar parte de un plan parcial aprobado.

- **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) Promover y costear la elaboración del plan parcial
- b) Financiar la urbanización de todos los terrenos, según determinación de planificación
- c) Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios.
- d) 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.

- **Componentes**

Para la implementación de las Unidades de actuación urbanística se describen los siguientes componentes:

- a. **Sistema de espacio Público:** comprende todos los sistemas estructurantes (sistemas maestros) y las determinaciones que contribuyen a sus configuración (estándares de urbanización).
- b. **Sistema de espacio privado:** comprende las decisiones de planificación que delimitan (índice de edificabilidad) y definen la forma de ocupación al interior de los predios privados dentro del territorio (usos generales del suelo).

### C. Mecanismos Operativos de los Instrumentos para La Gestión Asociada

Para asegurar el reparto de cargas y beneficios de las Unidades de actuación urbanística se definen los siguientes mecanismos: cuando se trata de proyectos que afectan la estructura de la propiedad del inmueble inicial es decir con incidencia en los límites prediales el Reajuste del suelo, y la integración inmobiliario y cuando se presenta esta situación la Cooperación entre participantes:

**REAJUSTE DE SUELOS:** Consiste en englobar un conjunto de lotes para obtener una mejor configuración del terreno que permita dotarlo de la infraestructura urbana y el espacio público adecuado y una nueva configuración predial. Se aplica en suelos expansión urbana o suelos de desarrollo al interior de la ciudad, donde haya sido aprobado con el plan parcial o la Unidad de actuación urbanística. Requiere el consentimiento de los propietarios del 51% del área.

**INTEGRACION INMOBILIARIA Y REAJUSTE DE TIERRAS:** Son instrumentos para generar transformaciones en la estructura predial o nivel de inmuebles y de tierras y posibilitar el reparto de cargas y beneficios. Este instrumento podrá ser utilizado cuando para el desarrollo de la unidad de actuación se requieran una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma o cuando se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, (ley 9ª de 1989).

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuanto ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica. Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiarios de los mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otros sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación.

**COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPANTES:** Son un mecanismo para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística que no 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 de sistema de cooperación entre los participantes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costo de las obras de urbanización correspondientes con la

aprobación de la Secretaria de Planeación Municipal

#### **D. Instrumentos para Aumentar o Movilizar la Oferta de Suelo Urbano**

Son aquellos que permiten vincular los agentes privados y comunitarios en la gestión de proyectos; el rol de la administración municipal es el de facilitar las actividades de estos agentes, velando por el interés general. Forman parte de este conjunto de instrumentos, la adquisición de inmuebles a favor de terceros (la enajenación voluntaria, las expropiaciones judicial y administrativa) y la movilización de inmuebles inactivos (declaratoria de desarrollo prioritario y la enajenación forzosa).

**ENAJENACIÓN VOLUNTARIA:** Es la forma mediante la cual, la administración municipal por medio de oficio y previa la declaratoria de utilidad pública, 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 VIA ADMINISTRATIVA:** Se realizará previa declaratoria de utilidad pública del inmueble, con excepción de la realizada para proyectos de ornato, turismo y deportes, funcionamiento de sedes administrativas y constitución de zonas de reserva para la expansión futura de cuando se consideren condiciones especiales de urgencia, permite a la administración, de forma directa realizar los procedimientos tendientes a la transferencia del derecho de 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:** Habilita al estado para la adquisición 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 de expansión (plazo tres años) terrenos urbanos no urbanizados (dos años) terrenos o inmuebles urbanizados sin construir (dos años).

**ENAJENACION FORZOSA:** Imposición 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.

**PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA:** Con fundamento en la Ley 388 de 1998 y el Decreto 1599 de 1998 el municipio podrá utilizar la plusvalía como mecanismo para garantizar el derecho al espacio público y asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del E.O.T. Se definen como los aumentos en el valor del suelo generados por las decisiones de la administración sobre su clasificación, uso o edificabilidad, de las cuales puede participar el municipio como causante de las mismas

El Concejo Municipal de Suratá mediante acuerdo de carácter general podrá fijar las normas para la aplicación de la participación en plusvalía. Son hechos generadores de plusvalía:

- La incorporación del suelo rural a suelo de expansión urbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de usos del Suelo.
- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación.
- La ejecución de obras públicas previstas en el E.O.T, que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

**BONOS DE DESARROLLO.** Son títulos libremente negociables, que se destinarán a la financiación de todo tipo de proyectos relacionados con la mejora de redes viales, equipamientos y espacio público, así como para infraestructuras de servicios públicos y proyectos de vivienda de interés social.

**PAGARES DE DESARROLLO.** Son títulos libremente negociable, denominados en moneda nacional que pueden ser emitidos por las entidades publicas para pagar el valor o la indemnización de inmuebles adquiridos por ellas en el desarrollo de los dispuesto en la ley 388 de 1997.

## **2.2 PROCESO 2. GESTION RURAL - AMBIENTAL**

La Gestión Rural – Ambiental, se constituye en la base para la fijación de políticas asociadas al manejo y uso del suelo buscando posibilitar las propuestas del E.O.T. en lo relacionado con la recuperación de la red hídrica, la recuperación y conservación de la capa vegetal del suelo, para encausar el destino de la tierra, tanto del suelo rural como de los suelos de protección, teniendo en cuenta su potencial y las limitaciones que exhibe cada unidad productiva (predios rurales), conciliando las concepciones con objetivos sociodinámicos y territoriales en procura de un desarrollo sostenible.

Desde una perspectiva de política Nacional y con el fin de disponer de recursos para la financiación del componente ambiental en los próximos 10 años, se plantea el uso de una serie de instrumentos económicos como tasas, multas y contribuciones, orientadas a cambiar el comportamiento de los actores que causan deterioro a los recursos naturales bien sea por contaminación y/o sobre explotación.

Dichos instrumentos pueden generar recursos importantes para ser invertidos en el mejoramiento y la mitigación del deterioro de los recursos intervenidos, los cuales deben ser objeto de implementación desde la perspectiva de la gestión ambiental - rural.

### **2.2.1 EGR1. Estrategia de Fortalecimiento y activación de la inversión rural - ambiental del municipio.**

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 de la EGR1. Proceso 2.***

Motivar a la comunidad, para mejorar los procesos de producción y explotación de los recursos naturales para lograr el aumento de la cobertura vegetal, disminuir los procesos erosivos, minimizar los impactos ambientales negativos generados por las prácticas culturales, cultivos y sistemas de siembra; utilizando los incentivos amparados en la ley de Ciencia y tecnología para uso de tecnologías limpias. mediante

una estrecha asociación entre los diferentes productores, y las instituciones generadoras de tecnología y de investigación en recursos renovables.

Canalización e inserción en las políticas financieras de países, por cooperación internacional, con el fin de gestionar recursos para los proyectos de infraestructura ambiental como aguas residuales, residuos sólidos y reforestación entre otras.

Establecer incentivos tributarios o de otro orden tendientes a ampliar la participación de ONG´S, sociedad civil y comunidad de base organizadas, para el desarrollo e implementación de propuestas relacionadas con la protección ambiental y el desarrollo Forestal.

Destinar 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 901 del 1997). Adicionalmente canalizar las transferencias del sector eléctrico (3%) y los recursos provenientes del Fondo Nacional de Regalías destinados para el desarrollo de proyectos ambientales.

Asignar esta responsabilidad a la UMATA previa contratación del personal idóneo para el cumplimiento de esta labor.

Desarrollar e implementar mecanismos de articulación de inversión de diferentes sectores y niveles territoriales con el fin de evitar la dispersión de acciones lograr la complementariedad de los recursos incluidos, los destinados a otros sectores que puedan ser complementarios a acciones de gestión ambiental.

Promover la gestión asociativa para la recuperación y conservación ambiental incentivando a quienes desarrollan programas de forma asociada.

Desarrollar de manera permanente campañas publicitarias e involucrar la cátedra ambiental en el sistema educativo para generar un cambio de comportamiento respecto al medio ambiente.

Motivar al Concejo municipal a la expedición de acuerdos que otorguen descuentos, exenciones o una combinación de estas modalidades a las contribuyentes del predial unificado para quienes destinen áreas de su propiedad a labores de reforestación y/o protección ambiental.

Constituir momentos de negociación sobre el uso actual y futuro del suelo, apuntando a conciliar la intervención predio a predio en las áreas identificadas como críticas, para establecer acuerdos colectivos entre propietarios e instituciones en la ejecución de las estrategias y las decisiones planteadas en el E.O.T.

## **LOS INCENTIVOS PARA PROMOVER LA INVERSIÓN PRIVADA PARA EL DESARROLLO TERRITORIAL RURAL - AMBIENTAL.**

### **INCENTIVOS ECONÓMICOS:**

El municipio en coordinación con la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga (CDMB), 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.)

El municipio deberá gestionar la adopción de incentivos que promuevan y estimulen los usos agropecuarios con carácter sostenible en el suelo rural a los productores, y desestímulos por el uso inadecuado de la tierra.

Así mismo el municipio deberá propiciar los mecanismos para concertar y programar inversiones con la Corporación Autónoma Regional de Santander (C.A.S.) con



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 Suratá aplica para áreas tales como la adecuación de tierras, la comercialización, la mecanización, la modernización del aparato productivo, la adquisición de insumos, y la transferencia de tecnología.

Para la gestión y asignación del ICR, se deberá tenerse en cuenta que su distribución refleja las posibilidades que ofrecen productos con capacidad de competitividad a nivel regional, nacional e internacional.

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

Los Certificados de Incentivo Forestal están contemplados para las áreas de protección de acuíferos y 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.

#### **INSTRUMENTOS DE POLÍTICAS SECTORIALES EN:**

##### **a. 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 FI NAGRO, fundamentan el logro de dichos propósitos.

Así como también las líneas de crédito para proyectos productivos, competitivo en cultivos, 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.

- b. El Fondo Agropecuario de Garantías.
- c. Seguro Agropecuario al financiamiento rural por operación del mercado de capital, de la bolsa agropecuaria.
- d. 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.
- e. 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.
- f. Reforma agraria:  
A través del sistema Nacional de la Reforma Agraria y Desarrollo Rural Campesino.

### **2.3 PROCESO 3. GESTION INTEGRAL DE LOS PROYECTOS DEL EOT**

Comprende la líneas de acción específicas para la gestión e implementación de cada uno de los proyectos del Plan una vez priorizados social y técnicamente, para luego establecer la caracterización y el mapa institucional para cada uno de los proyectos priorizados, de modo que sirva de carta de navegación a las próximas administraciones.

Ver Documento Formulación

### **2.4 PROCESO 4. MONITOREO, SEGUIMIENTO, EVALUACION Y CONTROL DE LA EJECUCION DE LOS PROYECTOS DEL E.O.T**

A partir de las de las decisiones de planificación adoptadas en el E.O.T se hace necesario realizar un cuidadoso seguimiento a los objetivos y metas asignadas a los programas y proyectos planteados, y a las estrategias de gestión definidas en los numerales anteriores, verificando con una periodicidad estricta los impactos, productos y resultados de tal forma que se establezca la costumbre de rendición de cuentas entre los distintos niveles de la administración municipal y desde esta a la comunidad.

El seguimiento, la evaluación y el control permitirá señalar las rutas críticas, los posibles responsables y las alternativas de redireccionamiento de las acciones.

#### **ESTRATEGIAS**

Tienen como fin consolidar el seguimiento de las acciones propuestas en los modelos territoriales y de gestión.

#### **ESC1. Fortalecimiento de las instancias de participación ciudadana**

A través de las veedurías ciudadanas, el consejo municipal de planeación y el Concejo Municipal, para la regulación, control, vigilancia y seguimiento de los diferentes

programas y proyectos que se ejecuten en el municipio

**Acciones de la ESC1:**

Promover las funciones de las Veedurías ciudadanas presentes en el municipio (control, vigilancia, sugerencias, observaciones y consideraciones)

Fortalecer la actividad de gestión del CONSEJO DE PLANEACION como instancia asesora de la administración municipal en materia del ordenamiento territorial, vinculadas y comprometidas con el desarrollo del municipio. Y sus funciones para el seguimiento del Esquema de Ordenamiento.

**ESC2. Monitoreo, seguimiento y evaluación de las decisiones adoptadas en el EOT.**

Con el fin de medir el impacto, los resultados y la gestión de los proyectos.

**Acciones de la ESC2:**

- Definir los indicadores para medir el cumplimiento de los objetivos, el impacto de las acciones, actuaciones e intervenciones territoriales, el avance de los proyectos estratégicos y la participación.
- Establecer las áreas temáticas a las que se hará seguimiento
- Consolidar informes de rendición de cuentas y evaluación de los logros, a través de reuniones formales del grupo responsable del proceso, con participación de la administración y el Concejo municipal.

**A. PARAMETROS PARA FIJAR INDICADORES**

En cuanto al marco metodológico para hacer el monitoreo, seguimiento, y control se sugiere precisar el plan operativo mediante el sistema de indicadores, los cuales "Se deben considerar como un instrumento de modernización de la gestión territorial y

social, que permitirá optimizar el empleo de los recursos y la calidad de los servicios y evaluar la acción de los mercados”<sup>3</sup>

a. **Indicadores de Impacto para medir:**

- El cumplimiento de los objetivos y metas generales cuantitativos y cualitativos del E.O.T
- El impacto de las acciones, actuaciones e intervenciones territoriales en el mejoramiento y solución de los problemas detectados en el diagnóstico del E.O.T
- Los factores críticos para la gestión.

b. **Indicadores de resultado para medir:**

El avance de los proyectos estratégicos y la participación de entidades públicas y privadas.

El desarrollo institucional de las entidades públicas municipales y su participación en las tareas establecidas.

Los efectos positivos y negativos generados por las decisiones adoptadas en el E.O.T.

## **B. DEFINICION DE AREAS TEMATICAS O SECTORES PARA EL SEGUIMIENTO**

Para el seguimiento es necesario primero definir las áreas temáticas para establecer los indicadores referidos a cada área, siendo para cada uno de ellos diferentes.

Ejemplo para el Sector Institucional los indicadores deberán tener en cuenta las funciones de cada entidad, los objetivos previstos, los compromisos adquiridos (metas y cronogramas), los recursos asignados y ejecutados, entre otros aspectos.

## **2.5 PROCESO 5. PROGRAMA DE EJECUCION**

El programa de ejecución para el año 2000 será el previsto en el plan plurianual de inversión del plan de desarrollo de la presente administración. Para los siguientes periodos de gobierno los programas de ejecución tendrán en cuenta los programas y

---

<sup>3</sup> Principios conceptuales del sistema de indicadores urbanos para Colombia, Comité Nacional preparatoria de Habitat II. Subcomité de indicadores urbanos, Santa Fe de Bogotá, 1996

proyectos establecidos para los componentes urbanos y rural del E.O.T aprobado por las autoridades respectivas.

La revisión estará sometida al mismo procedimiento previsto para la aprobación de este acuerdo y deberá sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidades de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte, infraestructura regional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo esquema.