

I. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION**PLANES PARCIALES****TITULO I - GENERALIDADES****CAPITULO I - DE LA DEFINICION Y AMBITO DE APLICACIÓN**

Definición . El artículo 19 de la Ley 388 de 1997 define los Planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y las incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.
3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del Plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Esquema de Ordenamiento.
5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los Esquemas de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

CAPITULO II - ESTRATEGIA BASICA DE DISEÑO E INSTRUMENTACION

Estrategias basicas de diseño e instrumentacion. De acuerdo con el tercer inciso del artículo 41 de la Ley 388 de 1997, el cual reitera que las unidades de actuación se delimitarán con los parámetros previstos en el Esquema de ordenamiento siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, establece que el plan parcial deberá determinar las provisiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las provisiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Dotación de la infraestructura de servicios públicos. Para la dotación de redes de servicios públicos domiciliarios los planes parciales deberán partir de los siguientes criterios de diseño:

Contar con la posibilidad de dotación de servicios públicos certificada en cada caso por la empresa prestadora que cuente con la capacidad para la instalación y operación del servicio domiciliario respectivo, comprometiendo el cupo correspondiente para atender la demanda total del territorio y población objetivos del plan parcial.

Criterios para la delimitación de un Plan Parcial. Los Planes Parciales deberán ser formulados únicamente para determinados sectores del suelo urbano o de expansión y que para su delimitación se tendrán en cuenta, entre otros, los siguientes criterios:

1. Articulación dentro de las políticas y directrices del Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. La solución integral de problemáticas particulares de determinado sector urbano o el desarrollo idóneo en términos de planificación de sectores de suelo de expansión.
3. La posibilidad de verificación del cumplimiento de metas en el tiempo.
4. El dimensionamiento deberá en lo posible, asociarse a las áreas morfológicas homogéneas definidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial.
5. La posibilidad de su gestión financiera e institucional como una sola intervención.
6. Que incorpore de forma coordinada diversos instrumentos de gestión urbanística que pueden incluir o no Unidades de Actuación Urbanística.

Para la incorporación de terrenos localizados en suelos de expansión urbana, será obligatoria la elaboración de un Plan Parcial por cada área de expansión urbana definida.

CAPITULO III - ELABORACION DE UN PLAN PARCIAL

Etapas de un Plan Parcial. Un Plan Parcial deberá elaborarse obedeciendo una secuencia de seis (6) etapas, alrededor de las cuales se articulen los desarrollo temáticos y los procesos del plan: etapa preliminar, diagnóstico, formulación, sostenibilidad, implementación y seguimiento.

Etapas Preliminar. Esta etapa comprende el proceso de análisis previo a la iniciación del plan parcial, por parte de la administración distrital o municipal, o los particulares, sobre las condiciones para su elaboración y posterior ejecución. En esta etapa se deberán valorar entre otros, los siguientes aspectos:

- a. La coherencia con el Esquema de Ordenamiento
- b. La delimitación preliminar del área objeto del Plan
- c. La institucionalidad y los actores públicos y privados intervinientes en el proceso
- d. Los aspectos financieros, que incluyen la evaluación de los costos de elaboración del plan parcial confrontados con los recursos municipales, privados y las alternativas de financiación con otras posibles fuentes.

- e. Las condiciones políticas que respondan a las condiciones y “ventanas de oportunidad” del medio político.
- f. Las condiciones técnicas, en aspectos como la viabilidad en la prestación de servicios públicos, las condiciones ambientales, entre otros.

Como resultado de la valoración, se establecerá la factibilidad del Plan Parcial y las condiciones de sostenibilidad de su elaboración.

Etapas de Diagnóstico. El diagnóstico debe enfocarse a la comprensión de los fenómenos de transformación en el tiempo, situación actual y proyección futura del área del Plan Parcial a partir de cuatro aspectos principales:

- a. Evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, así como de los sistemas estructurantes de la ciudad, con el fin de ubicarlos como determinantes del plan parcial y evaluar los posibles impactos e influencias de carácter técnico, urbanístico y de gestión que deban ser tenidas en cuenta en la formulación.
- b. Evaluación de las condiciones ambientales del área del plan parcial, es aspectos topográficos, geológicos, hídricos, forestales, entre otros, con el fin de determinar las condiciones de sostenibilidad ambiental.
- c. Diagnóstico de los sistemas secundarios y locales del área objeto del plan parcial, que comprende para planes parciales en suelo urbano, la ubicación cartográfica, localización, caracterización cuantitativa y cualitativa, la evaluación de los impactos urbanísticos y ambientales, áreas, cálculo de coberturas y estado de los sistemas de la red vial secundaria, terciaria y local dentro del área del plan parcial, del sistema de transporte y movilidad interna, los sistemas secundarios y domiciliarios de servicios, los equipamientos de escala zonal y local, y el sistema de espacio público, zonas libres y recreativas presentes en la zona, aspectos que serán igualmente analizados si se encuentran presentes en la zona, para los planes parciales en zonas de expansión.
- d. Diagnóstico dimensional, que implica como mínimo, el análisis de las dimensiones:
 - Económica: donde se evaluarán de las actividades económicas presentes en la zona objeto del Plan, y las potencialidades y ventajas comparativas frente al resto de la ciudad.
 - Social: donde se analizarán las características y tendencias de crecimiento de la población presente y proyectada en la zona, calidad de vida, condiciones socioeconómicas, coberturas de servicios sociales y condiciones de la vivienda, entre otros.
 - Cultural: en lo relacionado con la forma y uso del territorio, las formas de interrelaciones entre población y espacio y simbologías en el mismo.
 - Política: en lo referido a las actitudes y procedimientos de los actores del área del plan parcial.
- e. Diagnóstico del Sistema del Espacio Privado, que determinará las condiciones del suelo desde la perspectiva física del territorio y desde los aspectos inmobiliarios:
 - Como aspectos físicos del espacio privado, deberá analizarse como mínimo. La morfología urbana relacionada con la forma, área y destinación de los predios; los usos del suelo, las tipologías de ocupación del espacio y volumetrías, la capacidad de parqueos, el estado y condiciones de las edificaciones existentes, entre otros.
 - Como aspectos inmobiliarios, deberá analizarse como mínimo, el origen del asentamiento, la estructura de precios de la tierra, la tenencia e inventario de la propiedad, los precios comerciales y los precios de la construcción y la urbanización en el sector, por usos.

Etapas de formulación. La formulación incluye los aspectos propositivos del Plan, a saber:

- a. Definición del propósito de desarrollo, el cual tiene como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos a la región, desde una perspectiva estratégica.
- b. Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento que den respuesta a la visión de futuro esbozada en el propósito de desarrollo.
- c. Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurantes y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial.
- d. Definición del sistema del espacio privado, en la cual se define la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumetrías de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.
- e. Definición de la Estrategia de Gestión, en la cual se define la forma o formas en que se llevará a cabo la intervención urbana, iniciada con el plan parcial, a su etapa de ejecución. Comprende tres aspectos: la definición de los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional.
- f. Norma Urbanística, que comprende las regulaciones a nivel de norma complementaria del Esquema de Ordenamiento Territorial que definen la configuración final del espacio urbano y especifica las condiciones del proceso de ejecución.
- g. Los Perfiles de Proyectos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a se ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar a nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.
- h. El Plan de Etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, reparto y urbanización, los tiempos para la salida al mercado de áreas edificadas, entre otras.
- i. Simulación Urbanística - Financiera, la simulación urbanística - financiera es una técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio y financiero que de viabilidad al plan.

Dentro de la estrategia de gestión, se señalarán las áreas que serán objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios a través de unidades de actuación urbanística, si hubiere lugar.

Etapa de Implementación. La fase de sostenibilidad involucra las acciones que permitan garantizar la continuidad y cumplimiento de las metas dentro del proceso de ejecución del Plan Parcial, a saber:

- a. Las decisiones administrativas tendientes a generar las condiciones para la participación de entidades públicas y privadas en la ejecución del plan parcial.
- b. La adecuación financiera que posibiliten la financiación de la intervención urbana y ejecución de la intervención propuesta por el plan parcial.
- c. La promoción y divulgación, como proceso particularmente enfocado a informar a la ciudadanía y garantizar las condiciones de mercado que permitan cumplir con las metas de la intervención urbana.
- d. La institucionalización, que apunta a generar las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia y eficacia en el entorno de las entidades públicas y privadas que se relacionen con la ejecución del Plan Parcial.

Presentación de un Plan Parcial. Un Plan Parcial deberá presentar como mínimo para su aprobación por la autoridad de planeación, la siguiente información:

- a. Documento técnico, que contendrá:
 - Memoria justificativa del Plan Parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del Plan Parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que de respuesta a la problemática planteada.
 - Los objetivos y criterios del planeamiento propuesto
 - Presentación de la solución adoptada: estrategia territorial y sistemas del espacio público y privado, junto con el análisis de las alternativas consideradas.
 - Presentación de las estrategias de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional.
 - Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.
- b. La cartografía en escala 1: 5.000, para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación.
- c. El proyecto de decreto y las normas urbanísticas.

CAPITULO IV - APROBACION DE PLANES PARCIALES

Procedimiento para planes parciales. Para la aprobación de los planes parciales de que trata la presente ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el Esquema de Ordenamiento Territorial.
2. Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de Plan Parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.
3. Durante el período de revisión del proyecto de Plan Parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.
4. Una vez aprobado, el Alcalde municipal adoptará el Plan Parcial por medio de decreto.

CAPITULO V - CRITERIOS DE EVALUACION DE UN PLAN PARCIAL

Serán criterios para la evaluación y aprobación de un Plan Parcial:

1. El ajuste a las determinaciones del Esquema de Ordenamiento Territorial y a las normas sobre la materia.
2. La mitigación y solución de los impactos ambientales
3. La factibilidad técnica de la solución planteada, especialmente en lo referente a accesibilidad y prestación de servicios públicos domiciliarios
4. La viabilidad del esquema de gestión propuesto.

CAPITULO VI - EJECUCION DE UN PLAN PARCIAL

Una vez aprobado el Plan Parcial, la Administración Municipal o los responsables si es iniciativa privada, deberán iniciar de forma inmediata las acciones necesarias para la ejecución del mismo, de acuerdo con el Plan de Etapas que hará parte integral de la norma urbanística.

CAPITULO VII – OTROS CRITERIOS DE PLANES PARCIALES.

En la delimitación de las áreas contempladas en Planes Parciales, para el municipio de Bugalagrande, se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

- Plan de Desarrollo.
- La coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación del suelo del Esquema de Ordenamiento Territorial.
- La atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión urbana;
- El carácter morfológico homogéneo del área afectada;
- La viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

OBJETIVOS Y DIRECTRICES URBANISTICAS DE LOS PLANES PARCIALES. Se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

a. Planes Parciales de Renovación Urbana o Redesarrollo.

Aplicables a sectores urbanos, que requieren de modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo. En estos casos, los planes parciales preverán habilitar el mejoramiento de las infraestructuras, equipamiento y espacio público necesarios para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona. Para el municipio, se establece y se localiza.

1. Cabeceras de corregimientos
2. Barrio Brisas del Río
3. Barrio Ricaurte
4. La Estación del Ferrocarril

b. Planes Parciales de Mejoramiento Integral:

Para sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o con condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas, servicios públicos, vías de acceso, calidad de la vivienda, entre otros factores, que requieren de acciones integrales para su articulación a la estructura urbana de la ciudad.

Para alcanzar el objetivo de la política de mejoramiento se plantean intervenciones que comprenden acciones tanto físicas, como de desarrollo social, económico y de participación ciudadana para superar deficiencias físicas y comunitarias, proponiéndole a la ciudad la construcción colectiva y sostenible para su desarrollo.

Objetivos específicos.

- Mejoramiento barrial tendiente a mejorar el entorno urbano, a través de acciones conjuntas entre la comunidad y el sector público que mejoren el nivel de vida de los habitantes.
- Mitigación de riesgos: Posibilitándole a la comunidad que se encuentra en riesgo medio una nueva opción de vida utilizando los mecanismos de relocalización y reubicación.
- Fortalecimiento de la participación social y comunitaria. En armonía con la Reforma administrativa se busca un nuevo proceso de construcción de ciudadanos con influencia y participación directa en su desarrollo.
- Fortalecimiento de desarrollo institucional integral.

Para el Municipio los Planes Parciales de Mejoramiento Integral será:

1. Barrio Cañaveral

c. **Planes Parciales de Desarrollo:**

Para áreas que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas.

- | | | |
|----|-----------------|-----------------------------------|
| 1. | Orisol | Expansión Residencial o Deportiva |
| 2. | Primero de Mayo | Expansión Residencial R-2 |
| 3. | La María | Expansión Residencial R-2 |
| 4. | Cocicoinpa | Expansión Residencial R-2 |
| 5. | La Planta | Industrial Mixta Residencial |

- Planes Parciales de Desarrollo de VIS.

Objetivo y Estrategia de Diseño:

Para nuevos programas de VIS en el municipio se plantea **delimitar Unidades de Actuación Urbanísticas** que cumplan con todos los parámetros y directrices para la localización en suelo urbano de terrenos para atender la demanda de VIS que serán objeto de iniciativa pública.

- | | | |
|----|-------------------|--|
| 1. | El Edén | Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social |
| 2. | El Jardín | Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social |
| 3. | La María II Etapa | Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social |

La aplicabilidad de los instrumentos de gestión será posible con un proceso de concertación con entidades públicas y de los particulares propietarios de los terrenos, con un ámbito de actuación urbana integral en materia de desarrollos nuevos.

El Fondo Municipal de Vivienda emprenderá la realización de programas de desarrollo nuevos, haciendo énfasis en atender los procesos de reubicación y asistencia técnica, jurídica, administrativa, y social. En los siguientes planes de vivienda:

- | | | |
|----|-----------|--|
| 1. | Minobras | Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social |
| 2. | Municipal | Expansión Residencial R-1 |

Se busca promover igualmente como factor productivo en el tema de vivienda, un programa de generación de empleo donde se asocien los proveedores artesanales municipales y suministren el material de la obra y las Unidades Asociativas Agrícolas en el área rural del municipio.

d. Planes Parciales para revisión de la norma urbanística general del Esquema de Ordenamiento Territorial

En determinadas áreas del suelo urbano, suburbana. Podrán desarrollarse posteriormente siguiendo los criterios aquí establecidos cuando se requiera modificar alguna disposición general contenida en el Esquema de Ordenamiento Territorial.

e. Planes Parciales para Mejoramiento de Espacio Público:

Para sectores que requieren de la creación o transformación de los elementos del espacio público. el Esquema de Ordenamiento Territorial propone el Plan Parcial Centro.

DELIMITACION, ESTRATEGIAS DE DISEÑO E INSTRUMENTOS PARA LA IMPLEMENTACION DE PLANES PARCIALES.

Se consideran los siguientes:

CABECERAS DE LOS CORREGIMIENTOS.

Delimitación.

Se delimitaran las cabeceras de los nueve centros poblados y se determinaran las areas de expansion o de redensificacion de acuerdo a las necesidades.

Objetivo y Estrategia de Diseño.

Organizar dichas cabeceras, su uso residencial y determinar las actividades socioeconómicas que le dan valor al sector en cuanto a uso público y privado. Se debe tener en cuenta el carácter homogéneo a resolver de los conflicto de uso residencial.

Instrumento para su implementación.

De Gestión: Las Unidades resultantes de la ejecución del Plan Parcial para el mejoramiento integral del sector.

BRISAS DEL RIO.

- Delimitación.

Desde la esquina de la carrera 9 con calle 3, en corto trayecto hasta empalmar con la carrera 10, se sigue por esta carrera hasta la calle 6, se adelanta por esta calle hasta la carrera 9 y por ella hasta la calle 3.

- Objetivo y Estrategia de Diseño.

Recuperar para la ciudad, el paisaje involucrado con servicios recreativos, comerciales y el uso residencial como una amalgama de actividades socioeconómicas que le dan valor al sector a intervenir en uso público y privado. Se debe tener en cuenta el carácter homogéneo a resolver de conflicto de uso residencial R1 de conservación urbanística y ambiental río Bugalagrande.

- Instrumento para su implementación.

De Gestión: unidades de actuación por gestión pública o mixta. Ambito de actuación urbana integral en materia de renovación ya sea por encargo fiduciario, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes, expropiación y otros.

BARRIO RICAURTE

- Delimitación.

Desde la esquina de la calle 13 con carrera 6 se sigue por esta carrera, margen izquierda del río, aguas abajo hasta el empalme de la calle 3 y por ésta hasta la esquina formada con la carrera 6.

- Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística.

Incluye la plaza de mercado y su área de influencia que requiere de la creación y transformación de elementos del espacio público.

- Objetivo y Estrategia de Diseño.

Se debe tener en cuenta el carácter homogéneo a resolver de conflicto de uso de área de influencia directa de la Galería, que se de incompatible con otras actividades, como áreas que albergarán los desplazamientos de ventas, depósitos y otros, mas el mecanismo de viabilidad económica y financiera de las acciones urbanísticas a ejecutar. Requiere modificación sustancial del uso de la tierra y de las construcciones.

- Instrumentos para su ejecución.

De Gestión: El mecanismo que hace viable la compensación en tratamientos de conservación histórico y arquitectónicos mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

LA ESTACIÓN DEL FERROCARRIL.

- Delimitación.

Es el comprendido desde la calle 10 hasta la calle 11 entre la carrera 3 y la troncal de occidente o vía doble calzada.

- Objeto y Estrategia de Diseño.

La valoración del inmueble arquitectónico como es la Estación del Ferrocarril y su complejo de vestigio urbanístico, que permita la refuncionalidad urbana con el mejoramiento del entorno y estableciendo como lineamiento de urbanismo, definir el patrimonio histórico, arquitectónico –urbanístico del inmueble.

- Instrumentos para su ejecución.

De Gestión: El mecanismo que hace viable la compensación en tratamientos de conservación histórico y arquitectónicos mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

BARRIO CAÑAVERAL

Objetivo y Estrategia de Diseño.

- Aplicación de diversos tratamientos de usos que ayuden al mejoramiento barrial de un sector de la ciudad, contemplando: Conservación ambiental, mejoramiento integral con procesos de legalización, habilitación y reubicación con tratamiento de nuevos desarrollos y consolidando áreas o lotes vacantes que ayudarán a elevar el nivel de vida de los habitantes de los asentamientos humanos.

Instrumentos de Gestión:

Unidad de Actuación por gestión pública o mixta, con un ámbito de actuación urbana integral en materia de mejoramiento, ya sea por integración inmobiliaria, expropiación, cooperación entre partícipes y otros.

Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística

Las Unidades resultantes de la ejecución del Plan Parcial para el mejoramiento integral del sector.

6. CENTRO

- Delimitación.

Desde el puente sobre el río Bugalagrande donde está la línea férrea y es el sitio donde termina la carrera 2, se sigue por la margen derecha del río hasta donde le empalma la calle 7, se sigue por esta calle siempre utilizando la margen derecha de las vías, hasta la carrera 2 (línea férrea), por esta carrera hasta el puente sobre el río Bugalagrande.

- Objetivo y estrategia de Diseño.

Definir el sistema del espacio público en el centro de la ciudad, definiendo el trazado del mismo y el carácter de las vías, la localización de zonas verdes destinada a parques y la articulación en red de equipamientos colectivos.

Propendiendo por la cualificación urbana y la generación de espacios para el encuentro y el intercambio ciudadano en correspondencia con la estrategia de Humanización de la ciudad, sus lineamientos de acción, serán:

1. Reorganización de los sentidos viales.
2. Plan de Ordenamiento Urbano (Reglamentación y normatividad)
3. Relocalización de ventas callejeras
4. Articulación en red con el sistema de espacios públicos y equipamientos colectivos (parques y plazoletas).

- Instrumento para su implementación.

De gestión: La cooperación entre partícipes, la participación en la plusvalía, la expropiación por vía administrativa y otros como determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que ayuden a la dotación de espacio público.

UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.

DEFINICION: La Unidad de Actuación Urbanística corresponde a un área conformada por uno o varios inmuebles, cuyo proyecto de delimitación debe quedar explícitamente señalado en el Plan Parcial, la cual debe ser urbanizada o construida en tratamientos de renovación urbana o redesarrollo en el suelo urbano como una unidad de planeamiento 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 los beneficios. Las Unidades de Actuación Urbanística a desarrollarse mediante gestión pública, privada o mixta, son:

1. Orisol Expansión Residencial o Deportiva
2. Primero de Mayo Expansión Residencial R-2
3. La María Expansión Residencial R-2
4. Cocicoipa Expansión Residencial R-2
5. La Planta Industrial Mixta Residencial
6. El Edén Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social
7. El Jardín Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social
8. La María II Etapa Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social
9. Plaza de Mercado y su área de influencia.

2.1 ELEMENTOS DE LA UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA

La Unidad de Actuación urbanística tiene como base los criterios y parámetros fijados en éste documento, y debe satisfacer las siguientes condiciones:

- a) La Unidad debe reunir un área suficiente para un desarrollo coherente con los propósitos establecidos para ella en la estrategia del Esquema de ordenamiento territorial y el plan parcial para la zona delimitada.
- b) Debe contar con una solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios y parámetros que la enmarcan.
- c) Debe estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, financiera, económica, y social que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público.
- d) Debe contar con el respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.

2.2 PROCEDIMIENTOS DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

En desarrollo del decreto 1507 de agosto 04 de 1998, los criterios para determinar las Unidades de Actuación Urbanística serán los siguientes:

- Se autoriza la utilización de las Unidades de Actuación urbanística durante la vigencia de largo plazo del presente Esquema de Ordenamiento Territorial y sobre cualquier área del suelo urbano o de expansión urbana. Estas deberán siempre contemplar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios entre los propietarios de inmuebles incluidos en la delimitación, la comunidad y el municipio.
- Podrán gestionarse Unidades de Actuación Urbanística por propietarios individuales en forma aislada, por iniciativa del sector público, o por gestión privada o mixta, caso en el cual los propietarios tendrán las siguientes obligaciones:
 - a. Promover y costear la elaboración del Plan Parcial
 - b. Financiar la urbanización de todos los terrenos, según las determinaciones de planificación.
 - c. Realizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios entre los propietarios.

- d. Ceder obligatoria y gratuitamente realizando la entrega a la administración municipal del suelo destinado a zonas viales, recreativas y para equipamientos colectivos, de conformidad a lo establecido en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial o en los Planes Parciales.

Según la iniciativa, los procedimientos y forma de ejecución se desarrollarán a través de gestión pública, privada o mixta.

Para cualquier intervención física que se desarrolle mediante gestión pública, privada, o mixta y que implique integralidad y gestión asociativa, se deberá conformar una entidad gestora, que se encargará de ejecutar los procesos conducentes a producir espacio urbano, de acuerdo a las determinaciones emanadas de los instrumentos de Planeación. Dicha entidad podrá ser de carácter público, de derecho privado u otro carácter dentro de lo establecido por la ley.

- El municipio de Bugalagrande podrá crear entidades especiales de carácter público o mixto o delegar una oficina, para la ejecución de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas como consecuencia de Unidades de Actuación Urbanística, sin perjuicio de su realización material por particulares, todo dentro de la ley.
- Los Planes Parciales establecerán la caracterización de las Unidades de Actuación urbanística de conformidad a los criterios aquí previstos, y en todo caso respetando las disposiciones y la jerarquización normativa contemplada en éste Esquema de Ordenamiento Territorial
- El Municipio de Bugalagrande asumirá la metodología que el Ministerio de Desarrollo Económico adopte para el reparto equitativo de cargas y beneficios al interior de las Unidades de Actuación Urbanística, así como para la estructuración de los procedimientos y sistemas de gestión.

II. INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACION

El Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bugalagrande, adopta como instrumentos de gestión, los contenidos en la Ley 388 de 1997, que apunta la gestión del suelo o a la financiación de la operación urbana que se pretenda acometer en determinados sectores de la ciudad, estos son:

1. INSTRUMENTOS DE GESTION SOBRE EL SUELO

Posibilitan intervenir directamente sobre la estructura predial y afectar los derechos sobre la propiedad.

- **Integración Inmobiliaria y Reajuste de Tierras:** Como instrumentos para generar transformaciones en la estructura predial a nivel de inmuebles en el primero y de tierras en el segundo y por otro lado para permitir el reparto de cargas y beneficios, en una unidad de actuación urbanística según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente. Para tales efectos se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del Plan Parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El Proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberá tener en cuenta la reglamentación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

- **Cooperación entre Partícipes:** En toda unidad de actuación urbanística para su desarrollo no se requiere de una nueva configuración de la superficie del predial. Las cargas y beneficios de su desarrollo pueden ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios y su ejecución se adelanta a través de sistemas de cooperación entre partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondiente, de conformidad con lo definido en el plan parcial previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberá constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización.

- **Enajenación Voluntaria, Expropiación por Vía Judicial y Expropiación Administrativa:** Bajo la declaratoria de utilidad pública, permitirá al municipio, la adquisición de los terrenos necesarios para el cumplimiento de las metas de las políticas de desarrollo urbano y el ejercicio de los principios de función social y ecológica de la propiedad, tanto en el pleno derecho de dominio como en los demás derechos reales, siempre concordando con los lineamientos del presente Esquema de Ordenamiento.
- **Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritarios:** Habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad, de los siguientes terrenos:
 - a) Los localizados en el suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los TRES años siguientes a su declaratoria.
 - b) Los que siendo urbanizables no han sido urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados de desarrollo y construcción prioritario, que no se urbanicen dentro de los DOS años siguientes a su declaratoria.
 - c) Los urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano de propiedad pública o privada, como de desarrollo y construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los DOS años siguientes a su declaratoria.
 - d) Los inmuebles que tienen éste carácter en Bugalagrande están contenidos en el Plano Suelo Urbano (Inmuebles y Terrenos de Desarrollo y Construcción Prioritarios) que hace parte integrante del Plan y su relación es la siguiente:
 - Para desarrollo y construcción de vivienda: Urbanización El Jardín, Nuevo Cañaveral, Municipal, Minobras, Villa Carolina.
 - Para desarrollo y construcción prioritario en vivienda y otros usos los siguientes predios y lotes:

INMUEBLES Y TERRENOS DE DESARROLLO PRIORITARIO

POLIGONAL	SUB-ZONA	AREA DE ACTIVIDAD
A	La María II Etapa	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social
B	El Jardín	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social
C	Minobras	Expansión Residencial para la Vivienda Social - Deporte
D	Municipal	Expansión Residencial R-1
D	Cañaveral	Expansión Residencial para la Vivienda de Interés Social

Fuente : Departamento Administrativo de Planeación Municipal Bugalagrande 1998.

Todas las declaraciones de desarrollo y construcción prioritarios se ceñirán a lo dispuesto en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

- **Declaratoria de Utilidad Pública.** Se considerará que existen motivos de utilidad pública o interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales cuando el Departamento Administrativo de Planeación considere mediante resolución motivada que existen especiales condiciones de urgencia.

Las condiciones de urgencias se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que establezca el gobierno Nacional.
 2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
 3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirán por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del Plan, Programa, Proyecto u Obra.
 4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial.
- **Derecho de Preferencia.** Es la posibilidad que tiene el estado de tener la prevalencia para adquirir la propiedad de determinados inmuebles.

III. INSTRUMENTOS DE FINANCIACION

Posibilitarán la recuperación de cargas urbanísticas, el mayor valor generado por ellas, o establecerán mecanismos de compensación frente a las inequidades que producen los procesos de planificación y que permiten ampliar los mecanismos de financiación del Desarrollo urbano para el municipio. Teniendo en cuenta la inclusión de los nuevos instrumentos financieros en el código de rentas del municipio.

1. Captación de Plusvalía Es la posibilidad de participar en el mayor valor de los precios del suelo, causado por las decisiones contenidas en el presente Esquema de Ordenamiento o posteriormente en los Planes Parciales o Unidades de Actuación, donde se permita una mayor intensidad en el uso del suelo o en la ocupación de determinado predio.

1.1. La destinación de los recursos obtenidos serán para garantizar el derecho al espacio público y

asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del Esquema de Ordenamiento Territorial de la siguiente manera:

- Para compra de predios o inmuebles para desarrollo de vivienda de interés social el 10%.
- Para construcción o mejoramiento de estructura vial, de servicios públicos domiciliarios, equipamiento colectivo destinados a la adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado el 5%.
- Para la ejecución de proyectos y obras de recreación y red de espacios públicos.20%.
- Para financiamiento de infraestructura vial y sistema de transporte masivo de interés general el 20%.
- Para actuaciones urbanísticas en proyectos de renovación urbana o en unidades de actuación urbanística el 20%.
- Para pago de indemnizaciones por enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para programas de renovación urbana el 20%.
- Para fomento de la creación cultural, adecuación, mejora o restauración del patrimonio cultural en especial en zonas de desarrollo incompleto o inadecuado el 5%.

1.2. Hechos generadores de plusvalía son:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- La autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez.
- La ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización.

1.3. La participación del municipio en la Plusvalía generada por las acciones urbanísticas será del 30% al 50% del efecto plusvalía generado, así:

- Por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano el 50%.
- Por el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo el 30%
- Por la autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez el 30%.
- Por la ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización el 50%.

1.4. La exigibilidad del pago del efecto plusvalía sólo podrá hacerse en el momento en que se haga efectivo el beneficio por los propietarios del inmueble de las siguientes circunstancias:

- Cuando solicite la Licencia de Urbanización o Construcción.
- Cuando haga efectivo el cambio de uso del inmueble.
- Cuando realice transferencias del dominio.
- Con la adquisición de Títulos Valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo.

1.5. Las formas de pago del efecto plusvalía serán las siguientes:

- Dinero en efectivo.
- Transfiriendo una porción del predio al Municipio de acuerdo con la administración en terrenos localizados en otras zonas del área urbana guardando equivalencia con los valores correspondientes a la contribución a pagar.

- Reconociendo al municipio un valor accionario o interés social equivalente al valor de la participación en plusvalía, para adelantar conjuntamente con el propietario(s) programas o proyectos de construcción o urbanización sobre el predio respectivo.
- Con la ejecución de obras de infraestructura vial de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos social para la adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado.
- Con la adquisición anticipada de títulos valores (plusvalía liquidada).

Estas formas de pago se pueden hacer de manera alternativa o combinada.

La captación de la plusvalía es independiente de otros gravámenes sobre la propiedad salvo la contribución de valorización si la obra fue ejecutada por este instrumento financiero.

1.6. En el presente programa de ejecución serán sujetos de la contribución por efectos de la plusvalía generada los predios o inmuebles ubicados dentro del radio de acción beneficiados con las siguientes acciones urbanísticas:

1.6.1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano:

- Corredor Bugalagrande - Overo
- Corredores Bugalagrande – Andalucía
- Mestizal

Los predios e inmuebles que tienen este carácter en Bugalagrande están contenidos en los Planos No . Suelo Urbano y No. Suelo Rural. (Áreas generadoras de participación en plusvalía).

1.6.2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo:

Los predios e inmuebles que tienen este carácter en Bugalagrande están contenidos en los Planos No. Suelo Urbano y No. Suelo Rural. (Áreas generadoras de participación en plusvalía).

1.6.3 La autorización de mayor aprovechamiento del suelo en edificación, ya sea elevando el índice de ocupación o índice de construcción o ambos a la vez.

1.6.4. La ejecución de obras públicas previstas en el Esquema de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que la desarrolla que generen un mayor valor de los predios y no halla mediado la financiación por valorización, así:

- Proyecto Pavimentación Bugalagrande - Galicia
- Proyecto Pavimentación Bugalagrande - Caramanta
- Proyecto Pavimentación Galicia - Paila Arriba

Los predios e inmuebles que tienen este carácter en Bugalagrande están contenidos en el Plano No . Suelo Urbano (Áreas generadoras de participación en plusvalía).

A iniciativa del Alcalde, el Concejo Municipal determinará la participación del Municipio en la Plusvalía generada por las acciones urbanísticas del presente Esquema de Ordenamiento Territorial en el mediano y largo plazo.

2. **Contribución de Valorización.** Permitirá la financiación anticipada de obras públicas en función del beneficio que genere en determinado sector de la ciudad, de conformidad con el código de rentas municipal actual.
3. **Compensación en Tratamientos de Conservación.** Los propietarios de terrenos o inmuebles determinados en los Esquemas de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten, tendrán en cuenta lo establecido en el Decreto 151 de 1998.
4. **Fondos de compensación.** Como mecanismos para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.
5. **Derechos adicionales de construcción y desarrollo.** La administración Municipal previa autorización del Concejo Municipal a iniciativa del Alcalde podrá emitir y colocar en el mercado títulos valores a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hallan sido beneficiadas de las acciones urbanísticas generadoras de plusvalía, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada. La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

Estos títulos serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la superintendencia de valores. A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresadas en metros cuadrados, y se establecerá una tasa de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencia deberá estar claramente incorporada en el contenido del título valor junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará derecho adicional básico el pago de dichos derechos adicionales se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de la licencia de urbanización o construcción.

En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice del precio al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente sin perjuicio de su cobro por jurisdicción coactiva.

6. **Pagarés y Bonos de Reforma Urbana.** Consiste en la posibilidad de emisión de títulos de deuda pública como forma de pago de terrenos adquiridos por el municipio en procesos de negociación voluntaria directa o expropiación.

7. ***Régimen de Incentivos para la conservación a Largo Plazo (mayor a nueve años) de áreas de protección y fragilidad ecológica.*** Todo titular de predio inscrito como fragmento, relicto boscoso, área de protección, humedal o reserva natural de la sociedad civil, gozará de uno o varios incentivos, tales como:
- 7.1 Una compensación económica anual, equivalente al valor porcentual del impuesto predial del año correspondiente, reconocida por el municipio si guarda relación igual con el área del predio que corresponde al fragmento, relicto boscoso, área de protección, humedal o reserva, así como el valor económico del predio o por las actividades generadoras de ingresos provenientes de la región en donde se encuentra ubicado.
- 7.2 Una compensación económica anual, equivalente por lo menos al 95% del valor del impuesto predial del año correspondiente, reconocida por el Municipio si guarda relación con los valores, bienes y servicios ambientales que aporta a la comunidad, para la conservación y manejo sostenible de todo el predio.
- 7.3 Una compensación económica a través de la estratificación de los servicios públicos, que los cataloga de estrato uno para efecto de cobro de la factura de servicios, a los fragmentos, relictos, áreas de protección, humedal o reserva que generen bienes y servicios ambientales como:
- Generación, regulación y/o descontaminación de agua.
 - Conservación y manejo sostenible de ecosistemas, hábitats y sistemas hidrográficos, especialmente en áreas de interés para acueductos urbanos y rurales.
 - Conservación de biodiversidad: conservación de fauna y flora; conservación de especies endémicas, emblemáticas o amenazadas.
 - Bancos de recursos genéticos; producción de semillas, flores, frutos, servicios de polinización.
 - Conservación de suelos; control de erosión; estabilización de suelos de ladera.
 - Fijación bióxido de carbono (CO₂).
- 7.4 A establecer convenios y contratos, bajo cualquier modalidad establecida por el Municipio, para desarrollar planes, programas y actividades en relativo ambiental y demás usos y/o actividades de las áreas de conservación de fragmentos, relictos boscosos, áreas de protección, humedales o Reserva Naturales de la Sociedad Civil.

Para acceder a la compensación económica anual equivalente al impuesto predial del año correspondiente, el titular del predio deberá estar debidamente inscrito ante la Corporación Autónoma, o la Red de Reservas Naturales de la Sociedad Civil, y presentar los documentos que lo acrediten como tal, con lo cual se reconocerá el incentivo durante el término en que se encuentra registrado, que empezará a regir una vez se registre.

Las demás compensaciones a vía de incentivos se harán por convenios y contratos específicos y de acuerdo a planes de uso y manejo, con actividades verificables que el titular va a desarrollar dentro del predio inscrito y que deberán presentarse en la vigencia convenida. Para la formulación y desarrollo de éstos planes se contará con el acompañamiento de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC.

Además de éstos instrumentos podrán adoptarse dentro de los Planes Parciales los demás que sean reglamentados por Ley.

