

# TITULO 5

## GESTION TERRITORIAL

# CAPITULO 1

## 1. GESTION TERRITORIAL

### 1.1 ALCANCE

El EOT ha establecido la visión de futuro y el modelo de estructura territorial junto con las actividades económicas, las condiciones ambientales y socioculturales; asimismo ha identificado las necesidades proyectadas por vivienda, servicios públicos, equipamientos, transportes, espacios públicos y la superficie territorial requerida junto con los criterios fundamentales para la ocupación de las distintas áreas del municipio (áreas urbanas, de expansión urbana, y rurales).

No obstante lo anterior, la formulación y aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial del municipio el Carmen de Chucurí, si no considera los aspectos esenciales para que se hagan realidad los objetivos y cambios propuestos, conducirá a que el EOT sea tan solo una lista de intenciones difíciles de instrumentar; para no quedarse en el deber ser, es indispensable concretar la manera cómo se llevarán a

cabo las propuestas del EOT; en este sentido, es indispensable diseñar las estrategias de gestión y ejecución del plan como parte integral del mismo, donde se establezcan decisiones y compromisos que garantizarán su materialización.

La “Estrategia de gestión del POT”, implica la adecuación de las estructuras institucionales para responder apropiadamente a los nuevos retos y demandas en el desarrollo del municipio, junto con la implementación de los instrumentos y mecanismos de gestión para los proyectos estratégicos del modelo de ocupación territorial, de acuerdo con las condiciones y el potencial de cada municipio

El presente Título propone una serie de reflexiones, procedimientos y métodos para diseñar esta “Estrategia de gestión”, basados en los lineamientos dados por el Ministerio de Desarrollo Económico a través del seminario sobre Gestión coordinado por la Secretaria de Planeación Departamental en Mayo de 2000 a los coordinadores y actores de los procesos de Planes de Ordenamiento Territorial.

## 1.2 Conceptualización

La gestión territorial tiene por objeto establecer un conjunto de procesos dirigidos a operar sobre el municipio para hacer realidad el EOT. Implica la integración de recursos humanos, financieros, organizacionales, políticos y naturales para asumir la construcción del modelo de desarrollo territorial propuesto, buscando satisfacer las necesidades individuales y colectivas de los diferentes sectores de la población, dentro de criterios claros de equidad social y sostenibilidad ambiental.

La legislación colombiana, en especial la Ley 388 de 1997, suministra un conjunto de herramientas que posibilitan alcanzar los objetivos que se ha propuesto el municipio en su propuesta de reordenamiento territorial, dándoles respaldo legal. El “cómo hacerlo” es la tarea principal de los agentes del sistema de planeación (Alcalde, Secretaría de Planeación, Consejo de Gobierno, Consejo Municipal de Planeación y Concejo) pues se debe ajustar a las particulares condiciones socioeconómicas, culturales, políticas e institucionales.

Para lograr una óptima gestión del territorio es indispensable construir gobernabilidad en torno al EOT; esa gobernabilidad se construye desde la propia concepción, elaboración y aprobación del plan, y permite alcanzar un pacto colectivo de reordenamiento territorial. Ese pacto, expresado en el acuerdo que adopta

el plan, se debe apuntalar con instrumentos institucionales, financieros, y políticos para lograr la concurrencia con otros niveles de gobierno y la participación y compromiso activo de los diversos agentes e instancias públicas, privadas y comunitarias.

Gestionar el territorio municipal significa lograr un consenso de voluntades y recursos para mejorar la calidad de vida, considerando las limitaciones y las potencialidades reales. Esto significa organizar la actuación pública y privada para establecer criterios de acción a fin de lograr soluciones integrales, preventivas, proactivas y participativas a los problemas territoriales.

El concepto de gestión implica para la autoridad local una modificación en los roles y atribuciones, tendientes a dotarlo de niveles mayores de autonomía, independencia financiera y discrecionalidad en la toma de decisiones; el municipio debe asumir un papel dinamizador, radicalmente distinto del que venía desempeñando como de formular y controlar normas, ejecutor e interventor de las obras, proveedor de servicios y sentido paternalista.

## CAPITULO 2

### 2. ESTRATEGIA TERRITORIAL

#### 2.1 DEFINICION DE ESTRETEGIAS

La definición de gestión del EOT dada en la conceptualización busca concretar las líneas de acción que deberá implementar el municipio para garantizar las decisiones adoptadas en el EOT. Los esfuerzos en este sentido se deben concentrar no solo en definir la estrategia de gestión de los distintos proyectos, sino también en precisar los ajustes institucionales necesarios para preparar al municipio en su nueva responsabilidad.

Las estrategia adoptadas para implementar el EOT, se refieren a dos áreas fundamentales de trabajo:

#### **E1. Consolidar la plataforma institucional**

Se debe consolidar la plataforma institucional adecuada a las nuevas demandas del EOT, para lograr una óptima gestión del territorio municipal, siendo indispensable apuntalar el E.O.T. con instrumentos

institucionales, financieros y administrativos eficientes y dotar al municipio con los instrumentos que le permitan coordinar, orientar, seguir y evaluar la implementación del plan.

La gestión del desarrollo territorial presupone una institucionalidad moderna, en donde el gobierno local es ejercido por autoridades competentes y motivadas, cuyos esfuerzos estén encaminados a la articulación y promoción de los procesos de desarrollo territorial que vinculen a entidades públicas y territoriales de otros órdenes, al sector privado y comunitario.

**E2.** Establecer la estrategia de gestión para los proyectos prioritarios del Plan.

La plataforma físico-espacial del municipio constituye el soporte para su desarrollo económico y social (Acciones urbanas, servicios públicos, vivienda, sistema vial y de transporte, servicios y espacio públicos , equipamiento, intervenciones, proyectos y programas). El EOT identifica proyectos e intervenciones que deben ser implementadas durante la vigencia del plan y priorizadas para el corto, mediano y largo plazo.

## **2.2 POLITICAS**

Se deben seguir las siguientes acciones para cumplir las estrategias:

- ❖ Fortalecer el liderazgo y la capacidad de gestión municipal.
- ❖ Fortalecer las finanzas municipales

- ❖ Promover la concurrencia de otras instituciones y gobiernos locales y supra-municipales
- ❖ Vincular al sector privado, comunitario y académico.
- ❖ Activar, capacitar y sostener el sistema de planificación municipal.
- ❖ Socializar el EOT
- ❖ Seguimiento y Control a su implementación
- ❖ Identificar proyectos estratégicos o fundamentales y diseñar su estrategia de gestión.



## CAPITULO 3

### 3. DESARROLLO DE POLÍTICAS

#### 3.1 PLATAFORMA INSTITUCIONAL

La consolidación de la plataforma institucional se logra mediante la aplicación de las primeras siete políticas definidas en el capítulo anterior.

##### 3.1.1 FORTALECER EL LIDERAZGO Y LA CAPACIDAD DE ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL GOBIERNO MUNICIPAL

Para superar las debilidades institucionales, desempeñar eficientemente las funciones asignadas en el EOT y asegurar la implementación de sus proyectos estratégicos, el municipio tiene que introducir modificaciones, ajustes y reformas a su estructura administrativa, técnica, fiscal y financiera (creando entidades, asignando nuevas funciones a instancias públicas, celebrando convenios interinstitucionales o con el sector privado, o revisando del código fiscal, entre otras). En este proceso es clave identificar las prioridades, fijar unas metas en el tiempo y establecer los responsables.

Es de particular importancia fortalecer el área de planificación, llamada a liderar, aplicar e implementar los postulados del modelo territorial del EOT. La reestructuración de la oficina de planeación debe permitirle superar su tradicional papel de formuladora de normas, ejecutora e interventora de obras y controladora de procesos. Para asumir las nuevas responsabilidades, debe ser dotada de herramientas ( dotación y personal profesional y técnico ) que le permitan ejecutar, promover, coordinar, evaluar y controlar el desarrollo de proyectos del Esquema de Ordenamiento.

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

### **3.1.2 FORTALECER LAS FINANZAS MUNICIPALES**

Las finanzas locales y los instrumentos de gestión del suelo previstos en la Ley, deben ser consideradas conjuntamente como fuentes de recursos para promover el desarrollo municipal. El EOT es un instrumento de promoción económica y social, con un gran potencial para ampliar y reestructurar las fuentes de ingresos municipales.

El fortalecimiento financiero municipal debe contemplar la adecuación de la estructura municipal y la adopción de los instrumentos financieros que faciliten el desarrollo de proyectos en especial en lo referente a la implementación de la participación en plusvalía.

Para llegar de una mayor solvencia y eficacia financiera municipal, es necesario conocer la situación financiera y sus tendencias. El problema no es exclusivamente de escasez de recursos, sino también de la utilización no planificada de los mismos.

Es necesario preguntarse:

¿Cómo mejorar los ingresos y gastos del municipio?

¿Cómo generar recursos adicionales a partir de los instrumentos de gestión del suelo, para garantizar la financiación de los proyectos estratégicos?

¿Cómo vincular otras fuentes de recursos públicos-departamentales, regionales, nacionales, internacionales?

¿Cómo asociarse con otros municipios y organismos privados y comunitarios, para los distintos proyectos?

¿Cómo ganar credibilidad y garantizar que el municipio es un buen socio, promotor y garante de los recursos que se vinculen?

En el análisis financiero es necesario identificar:

- Las fuentes de ingresos y su grado de utilización.
- Las fuentes de recursos municipales son diversas pero con frecuencia no se utilizan en su totalidad, se aplican con criterios desactualizados o con coberturas parciales. Nuevos recursos que genere el POT con la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo previstos por ley.
- La reorientación o control del gasto corriente y la inversión y evaluación del efecto de introducir cambios en el régimen tarifario y el régimen impositivo.
- La capacidad de endeudamiento del municipio y las alternativas de crédito disponibles; evaluación del impacto de la contratación de nuevos préstamos.
- El costo de los proyectos y de las intervenciones territoriales (discriminando el costo de inversión y el costo de operación).
- Los mecanismos adecuados para la administración financiera.

- Proyección del futuro financiero del municipio, según supuestos viables.

El anterior análisis debe actualizarse permanentemente, para facilitar la toma de decisiones, negociar y concertar los recursos para la ejecución del EOT.

Para asegurar la implementación de los proyectos estratégicos del Plan de Ordenamiento los municipios tendrán que introducir modificaciones, ajustes o reformas a su estructura institucional, fiscal y financiera para ponerla a tono con las nuevas demandas.

### **3.1.3 PROMOVER LA CONCURRENCIA DE OTRAS INSTITUCIONES Y GOBIERNOS LOCALES Y SUPRAMUNICIPALES**

Muchos de los proyectos y acciones territoriales estratégicas exigen la integración de esfuerzos de diversas entidades del municipios, de otros municipios (subregión) y del departamento o la Nación.

Mediante un análisis estratégico se identifican las posibles alianzas con otros municipios, así como los recursos humanos y logísticos disponibles en otras dependencias del municipio para fortalecer los equipos de trabajo y llevar a cabo con éxito las intervenciones señaladas.

En este proceso es esencial fortalecer la capacidad del municipio para coordinar y promover acciones con entidades de otros niveles territoriales y con otras instituciones sectoriales municipales.

### 3.1.4 VINCULAR AL SECTOR PRIVADO, COMUNITARIO Y ACADÉMICO

Todas las acciones territoriales diseñadas y acordadas en el EOT tienen como propósito alcanzar una mayor eficiencia en la organización y dotación del espacio para facilitar el desarrollo social y económico de los distintos sectores de la población, ofreciendo el soporte apropiado a las funciones de producción social de bienes y servicios que involucra no solo al sector público sino también al sector privado y las comunidades.

En el reconocimiento de que el territorio es una construcción colectiva, es necesario definir con claridad las reglas de juego y los mecanismos de articulación y vinculación del sector privado a las intervenciones y proyectos propuestos en el EOT y concretar formas de trabajo público-privado (alternativas de privatización o concesión de servicios e infraestructuras, promoción de macroproyectos, etc.).

La academia es igualmente un actor fundamental en la viabilización y sostenibilidad del proyecto del EOT. Su vinculación no solo enriquecerá conceptual y técnicamente el proceso sino que permitirá formar en sus postulados a las nuevas generaciones de profesionales.

Para garantizar la vinculación de los distintos actores sociales, es necesario socializar las decisiones del Esquema de Ordenamiento.

### **3.1.5 ACTIVAR EL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL**

La coherencia de las acciones de gobierno en los campos administrativo, político, social y económico, exige instancias regulares de coordinación, planificación, regulación, veeduría y fiscalización de manera que la acción pública sea eficiente y transparente.

El sistema de planificación establecido por la Ley 152 de 1994, se retoma en la Ley de desarrollo territorial para la formulación, aprobación, ejecución, seguimiento y evaluación del EOT.

Para que el proceso de planificación se institucionalice, es necesario que el Alcalde lidere y promueva permanentemente el plan (principal estratégica municipal), apoyado técnicamente por la oficina de Planeación y las demás Secretarías y entidades descentralizadas, coordinadas por el Consejo de Gobierno.

Para llevar adelante el plan es necesario fortalecer el Consejo Territorial de Planeación, como instancia de consulta permanente y representación activa de las diversas instancias privadas, comunitarias y no gubernamentales.

Igualmente, es necesario crear el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, como asesor de la alcaldía quien actuará en coordinación con el Consejo Territorial y hará un monitoreo permanente del plan para proponer los ajustes y revisiones cuando sea necesario.

En igual sentido el Concejo municipal, como representante colegiado de la comunidad, se vinculará al proceso de planificación territorial, contribuyendo con su conocimiento y propuestas en la etapa de formulación del plan y mediante un debate amplio, ilustrado y participativo, cuando el EOT sea puesto a su consideración. Especialmente, velará para que el plan pueda ser puesto en marcha y actúe efectivamente sobre los asuntos más estratégicos de ordenamiento propuesto para atender el interés general y la función social de la propiedad.

### **3.1.6 SOCIALIZAR EL PROYECTO EOT**

Una política coherente de divulgación e información permanente de los principios, las decisiones y los compromisos del EOT constituyen la base para una estrategia exitosa de sustentabilidad del proyecto en el



tiempo; un proyecto reconocido y apropiado por la población podrá superar devenires políticos y administrativos.

Son diversas las actividades de divulgación que se pueden hacer y dependen de las características particulares del municipio y de su población.

Un proceso amplio de divulgación e Información garantiza la transparencia en la actuación pública y a facilita la vinculación de la ciudadanía en el desarrollo e implementación del EOT.

El proceso de socialización debe buscar además la articulación con los candidatos a alcalde para la la próxima vigencia y al empoderamiento del proyecto por parte de sectores específicos de la población. ( ej: estudiantes, bachilleres, amas de casa, campesinos etc)

Es necesario crear y fortalecer las instancias que aseguran la participación ciudadana en la fase de seguimiento tales como las veedurías ciudadanas, el Consejo Municipal de Planeación, el Consejo consultivo de Planeación y el Concejo Municipal.

Con el propósito de garantizar la socialización de las decisiones del Esquema de Ordenamiento y la vinculación de los distintos agentes que requiere el desarrollo de los proyectos estratégicos, se debe definir la estrategia de divulgación e información, así como la de mercadeo de proyectos.

### **3.1.7 HACER SEGUIMIENTO Y CONTROL DEL AVANCE DEL EOT**

Desde el EOT se deben prever los mecanismos que permitan monitorear el proceso, los resultados y el impacto de las decisiones tomadas, señalando las rutas críticas, los posibles responsables y las alternativas de redireccionamiento de las acciones.

Es necesario crear y fortalecer las instancias que aseguren la participación ciudadana en la fase de seguimiento tales como las veedurías ciudadanas, el Consejo Municipal de Planeación, el Consejo Consultivo de Planeación y el Concejo Municipal.

El seguimiento de la aplicación y desarrollo del EOT después de aprobado constituye la otra estrategia para asegurar la sustentabilidad del proyecto; en este proceso juegan un papel fundamental:

- El expediente municipal

- La creación y fortalecimiento de veedurías ciudadanas
- La definición de indicadores de gestión

La estrategia de seguimiento y control busca garantizar mecanismos para evaluar y controlar la aplicación del EOT y conocer a tiempo los requerimientos de ajuste cuando sean necesarios. Es preciso establecer los mecanismos que se implementarán (sistemas) y los indicadores, así como los actores responsables y la periodicidad para la elaboración y análisis de los reportes.

El sistema de seguimiento y evaluación del EOT deberá estar sustentado en un sistema de indicadores: “Los indicadores se deben considerar como un instrumento de modernización de la gestión urbana y social, que permitirá optimizar el empleo de los recursos y la calidad de los servicios y evaluar la acción de los mercados”<sup>1</sup>.

Los indicadores que defina el municipio deberán permitir:

---

**FUENTE:**

<sup>1</sup> Principios Conceptuales del Sistema de Indicadores Urbanos para Colombia, Comité Nacional Preparatorio de Hábitat II. Subcomité de Indicadores Urbanos, Santa Fe de Bogotá, 1996.

- Medir el cumplimiento de los objetivos y metas – cuantitativos y cualitativos – del Esquema de Ordenamiento en General.
- Medir el impacto de las acciones, actuaciones e intervenciones territoriales en el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos y en la solución de los problemas detectados en el diagnóstico del EOT.
- Comparar periódicamente el avance en el desarrollo urbanístico de las distintas zonas identificadas que sustentan el modelo territorial propuesto.
- Evaluar el avance de los proyectos estratégicos y la participación de entidades públicas y privadas que se vinculen.
- Evaluar el desarrollo institucional de las entidades públicas municipales y su participación en las tareas definidas en el EOT.
- Definir los factores críticos para la gestión del desarrollo territorial.
- Medir los efectos negativos generados por las decisiones adoptadas en el EOT.
- Medir los cambios a través de la información generadas antes, durante y después de las intervenciones previstas en el EOT.
- Tomar las decisiones de ajuste a los objetivos y metas así como a las actividades y proyectos establecidos en el EOT.

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

1. Área Institucional: Se definirán una serie de indicadores de seguimiento del proceso y de resultados teniendo en cuenta las funciones de cada entidad, los objetivos previstos compromisos adquiridos (metas y cronogramas), los recursos asignados y ejecutados, entre otros aspectos.
2. Área de Desarrollo Físico – Espacial: Se definirán indicadores de seguimiento del proceso, resultados e impacto que permitan medir el estado de las condiciones físicas del municipio (el grado de funcionalidad, la disponibilidad de suelo para vivienda, la recuperación ambiental, el mejoramiento y adecuación del espacio público, entre otros) y su impacto en los procesos económicos y sociales.
3. Área de Gestión Urbanística: Se definirán indicadores que permitan medir la utilización de los instrumentos de gestión y financiación por parte de los municipios. Para ello se formulan indicadores de seguimiento de proceso, de resultado y de impacto.

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

### **3.2 IDENTIFICACION DE LOS PROYECTOS ESTRATÉGICOS PRIORITARIOS**

Los proyectos están constituidos por el listado de programas, intervenciones, acciones y actuaciones. Diseñar con precisión la estrategia de gestión para todos los proyectos del EOT resultaría demasiado dispendioso e impreciso, ya que esta debe responder y reconocer la situación coyuntural al momento de desarrollarlo. De acuerdo con la información sobre, los objetivos, estrategias y las políticas territoriales formuladas en el EOT será posible identificar las actuaciones o proyectos que son estratégicos o fundamentales, para estructurar el modelo territorial adoptado.

Es necesario entonces, definir los proyectos estratégicos prioritarios a la luz de las siguientes reflexiones:

- El proyecto es una pieza fundamental para consolidar el modelo y alcanzar la visión establecida en el EOT.
- Cantidad o características de la población beneficiada.
-

- El proyecto forma parte del “Plan de Gobierno”
- El proyecto concierne la seguridad o convoca la solidaridad de un sector de la población.
- El proyecto ofrece una opción importante para un mejoramiento significativo de:
  - La calidad de vida de la población.
  - La calidad del medioambiente.
  - La competitividad económica del municipio.
  - La gobernabilidad
- El proyecto es un condicionante de otros proyectos del EOT o del PDM.
- Otros:
  - El proyecto cuenta con el apoyo de entidades nacionales o internacionales o el sector privado.
  - y/o goza de alta popularidad.
  - ETC

### 3.2.1 LA GESTIÓN DE LOS PROYECTOS PRIORITARIOS

Cada uno de estos proyectos estratégicos deberá ser estudiado específicamente para diseñar una estrategia integral de gestión que ofrezca las mejores posibilidades para su implementación. Esta estrategia integral de gestión se concreta al precisar para cada uno de los proyectos estratégicos los instrumentos, mecanismos y procedimientos necesarios para hacerlo viable. Esta estrategia debe también precisar las responsabilidades que asumirán las entidades municipales para lograr los objetivos y metas propuestas. Para cada proyecto se recomienda concretar, identificar y caracterizar los siguientes aspectos como diseño de la estrategia de los mismos:

- Objetivos específicos
- Localización y delimitación
- Actividades principales
- Restricciones y consideraciones
- Instrumento de planificación
- Instrumentos de gestión de suelo
- Actores y mapa institucional -Alianzas
- Fuentes de financiación y Costos estimados, Cronograma y Mecanismos de evaluación – Indicadores



## CAPITULO 4

### 4. LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

**-previstos en la ley 388 de 1997-**

La legislación colombiana ha definido una amplia plataforma jurídica que ofrece diversas posibilidades para implementar y viabilizar la gestión territorial. Estos instrumentos, sin embargo, no ofrecen fórmulas rígidas ni caminos únicos; por el contrario,

proponen un reto a los responsables del ordenamiento para combinarlos y aplicarlos adecuadamente de acuerdo con la realidad singular deL municipio

**LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**, son el conjunto de métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión del suelo que se utilizan para poner en marcha los POTs y asegurar su implementación. Éstos se pueden clasificar de diferentes formas de acuerdo con las necesidades de cada municipio y las características y condiciones de los proyectos estratégicos; a continuación se propone una forma de clasificarlos:

De acuerdo con los propósitos para los que se utilicen, estos instrumentos se pueden agrupar de diversa formas:

## 4.1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

Son aquellos que permiten complementar las decisiones de planificación adoptadas en los planes de ordenamiento territorial. Forman parte de este conjunto los planes parciales, los macroproyectos urbanos integrales, los programas de ejecución y los desarrollos reglamentarios – Decretos- del EOT.

### PLAN PARCIAL:

Es un instrumento de planificación complementaria al EOT que actúa en áreas determinadas del suelo urbano o del suelo de expansión que requieran una intervención estratégica y una intervención integral que supere la tradicional gestión predio a predio.

Combina elementos propios del proceso de planificación territorial (la definición detallada del espacio urbano en sus atributos y dimensiones con el diseño de los sistemas e instrumentos para su gestión, que harán viables las propuestas de dicha planificación.

### PROGRAMA DE EJECUCIÓN:

Es el plan programático obligatorio del Esquema de Ordenamiento - EOT, en el cual se relacionan las obras previstas sobre el territorio durante la vigencia del período de cada administración municipal o distrital, en concordancia con el Plan de Desarrollo, señalando:

- Los proyectos prioritarios.
- La programación de actividades.
- Las entidades responsables.
- Los recursos respectivos.
- Las fuentes de financiación.

### DECRETOS REGLAMENTARIOS:

Son instrumentos de regulación para definir el tratamiento físico de un sector de la ciudad.

Profundiza sobre los contenidos del P.O.T.. Ratifica o modifica la normatividad existente con anterioridad al POT

Se utilizan cuando no se requiere una intervención estratégica distinta a la que contienen las normas sobre su desarrollo.

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

Constituyen un instrumento estratégico para la estructuración del modelo territorial.

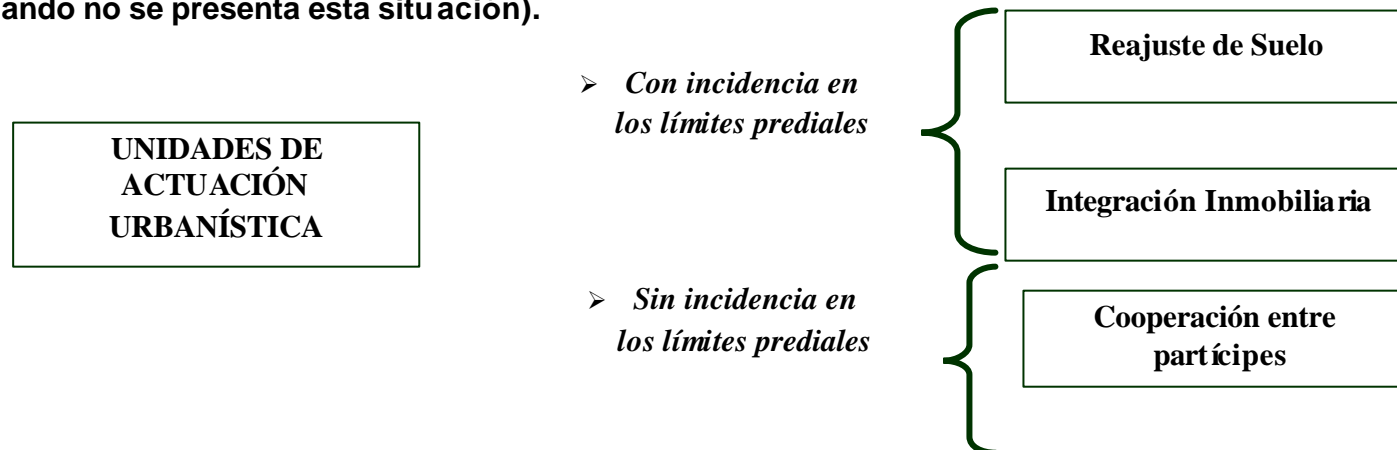
***recomendable que las intervenciones de largo plazo del EOT se adelanten bajo el concepto de actuaciones urbanas integrales, de acuerdo con la Ley 388, art. 113 y 114, cumpliendo con los siguientes requisitos:***

- *Estar contempladas en el EOT o en planes parciales.*
- *Garantizar un impacto estructural sobre las políticas y estrategias de ordenamiento, la calidad de vida y la organización espacial.*
- *Incorporar ingredientes de gestión urbana del suelo y otros componentes de la acción sectorial del municipio o distrito sobre la estructura espacial urbana.*
- *Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el privado.*

## 4.2. INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN ASOCIADA Y EL REPARTO DE CARGAS

Son aquellos que permiten el diseño y gestión integral para una determinada zona del suelo urbano o de expansión, facilitando el reparto equitativo de las cargas y beneficios. En este grupo se cuentan la asociación voluntaria y las unidades de actuación urbanística las cuales permiten imponer la actuación asociada a un grupo de propietarios.

Forman parte de este conjunto los mecanismos operativos el reajuste de tierras y la integración inmobiliaria (cuando se trata de proyectos que implican modificaciones en la estructura predial inicial) y la cooperación entre partícipes (cuando no se presenta esta situación).



### UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA:

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 PP aprobado.

### 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 adecuados, y una nueva configuración predial. Se aplica en suelos de expansión Urbana o suelos de desarrollo al interior de la ciudad, donde el proyecto de reajuste haya sido aprobado con el P.P. o la U.A.U.. Requiere del consentimiento de los propietarios del 51% del área.

### INTEGRACION INMOBILIARIA:

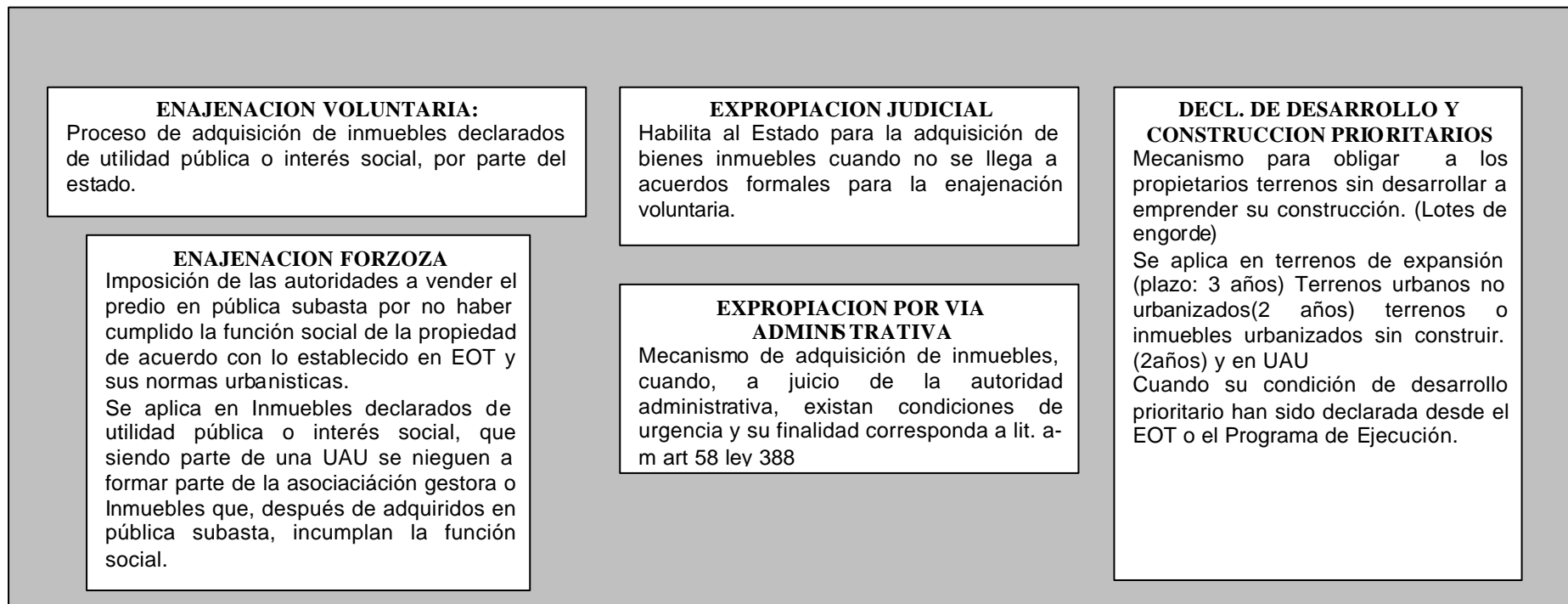
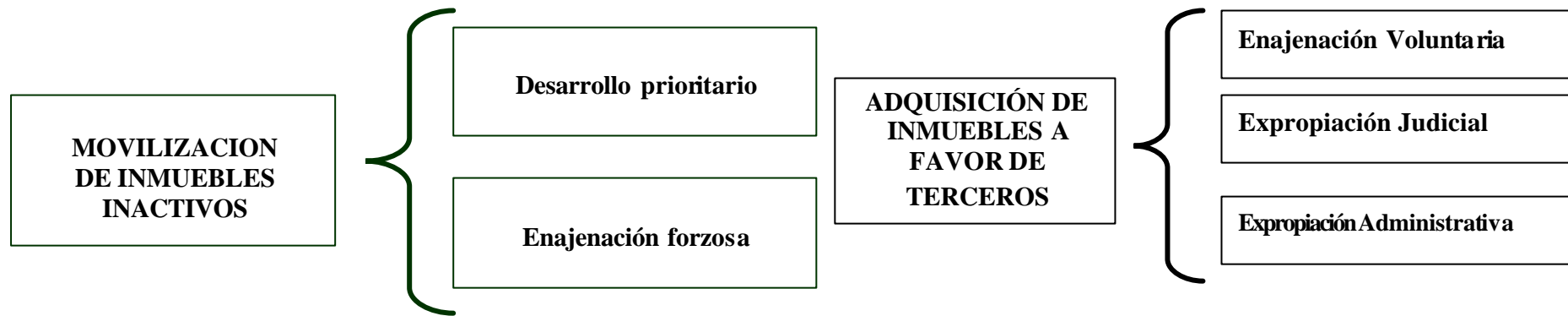
Consiste en reunir o englobar varios inmuebles para desarrollarlos, (renovarlos, construirlos, etc) adecuando la infraestructura y el espacio publico para luego desarrollarlos individualmente o en conjunto. Se aplica en en suelo urbano con tratamientos de renovación, redesarrollo o actualización. donde el proyecto de integración haya sido aprobado con el P.P. o la U.A.U.. El proyecto de integración requiere del consentimiento de los propietarios del 51% del área.

### COOPERACION ENTRE PARTICIPES:

Consiste en desarrollar una UAU de común acuerdo entre los propietarios mediante el reparto de Las Cargas (costos) y beneficios entre los propietarios. Se aplica en desarrollos urbanísticos que no requieran cambios en la configuración predial.

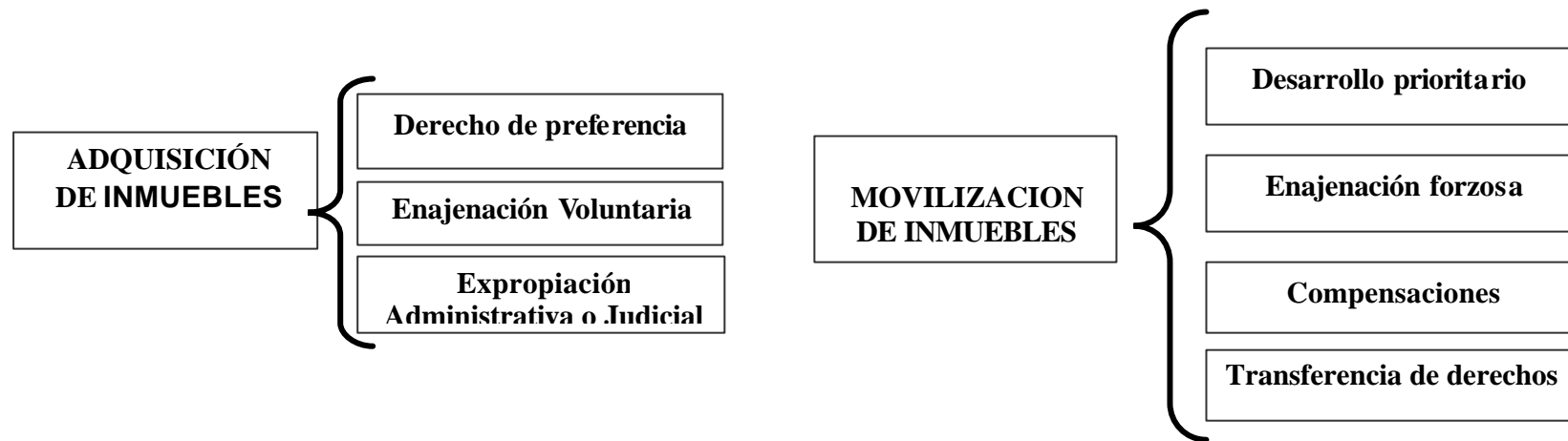
### 4.3 INSTRUMENTOS PARA AUMENTAR O MOVILIZAR LA OFERTA DE SUELO

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 enajenación voluntaria y las expropiaciones a favor de terceros, la declaratoria de desarrollo prioritario y la enajenación forzosa.



#### 4.4 INSTRUMENTOS PARA DESARROLLAR PROYECTOS ESTRATÉGICOS

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

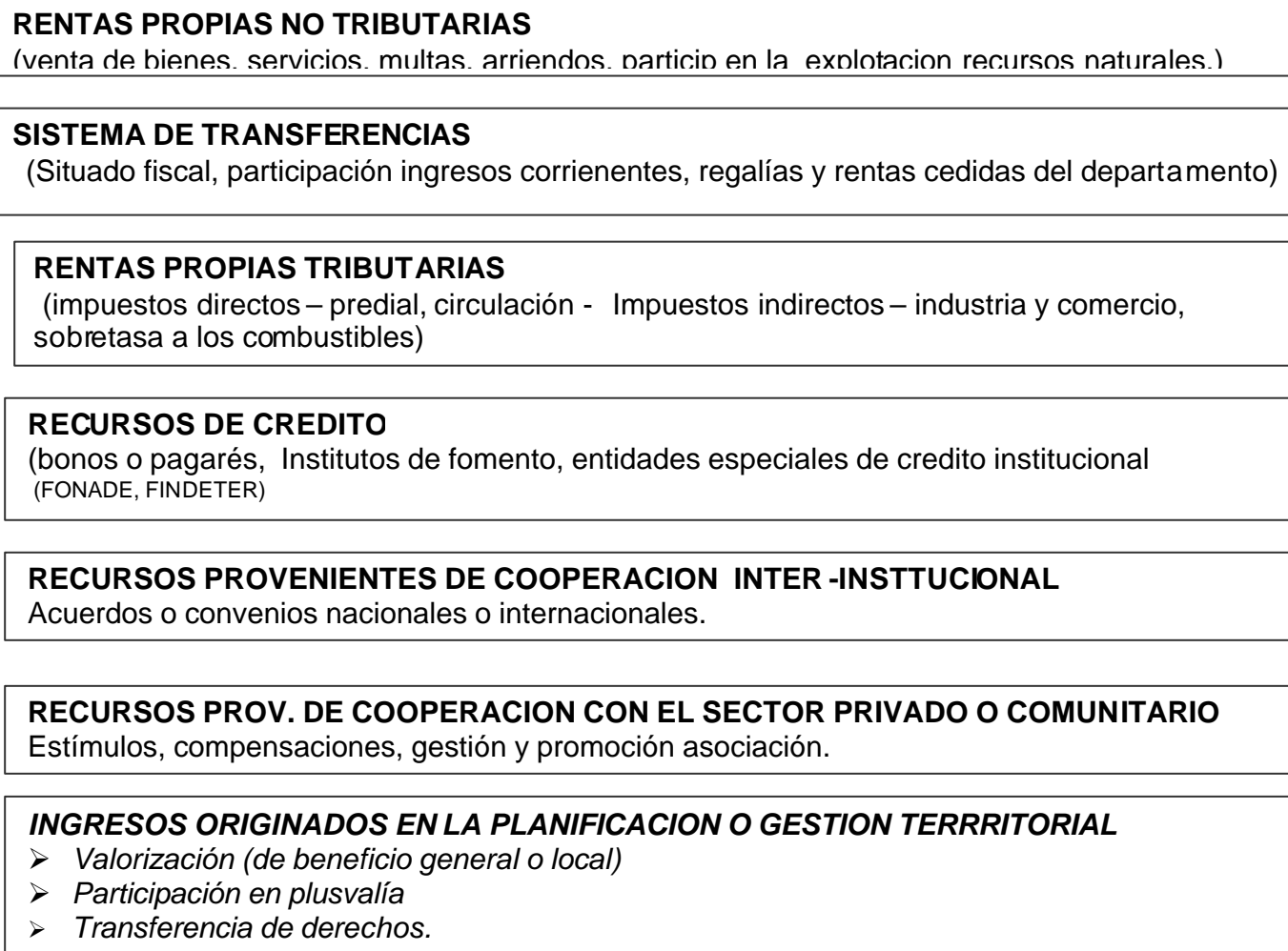


<p><b>COMPENSACION POR TRATAMIENTO DE CONSERVACION</b></p> <p>Permite compensar a los propietarios de terrenos o inmuebles por la decisión del EOT o de Planes Parciales, de declararlos de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.</p> <p>Los propietarios se comprometen a adoptar medidas adecuadas de conservación, y la autoridad municipal o distrital, hace la compensación según la disponibilidad presupuestal y el avalúo así:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Compensación económica (asignación de derechos transferibles de construcción o desarrollo - títulos valores) (fondos de compensación municipal, manejados por encargo fiduciario).</li> <li>2. Estímulos tributarios,</li> </ol>	<p><b>DERECHO DE PREFERENCIA</b></p> <p>En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de para programas de renovación urbana, el precio indemnizatorio deberá pagarse mediante permuta con inmuebles resultantes del proyecto o derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.</p> <p>Cuando se opte por recibir el dinero, podrá ejercer un <b>derecho de preferencia</b> para la adquisición de inmuebles resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquellos.</p> <p><b>DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO</b></p> <p>Mecanismo para compensar la limitación por el tratamiento de conservación impuesto por el POT o los Planes Parciales. Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:</p> <p>Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, planes parciales, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.</p> <p>Derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del Esquema de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.</p>
---	---

## 4.5 INSTRUMENTOS PARA FINANCIAR LOS PROYECTOS

Son aquellos que permiten a los municipios contar con los recursos monetarios para la implementación de los proyectos. Forman parte de este grupo las rentas propias del municipio, los recursos provenientes del sistema nacional de transferencias, los recursos de crédito o cooperación y los ingresos que puede llegar a generar la planificación y la gestión territorial.

### FINANCIACION DE PROYECTOS



#### VALORIZACION

Es un gravamen real de carácter directo que se impone para recuperar el costo real de construcción de obras de interés público. Guarda una relación directa entre el costo y el beneficio producido.

Se impone a todos los predios en sectores beneficiados por las obras de interés público local. Su liquidación y recaudo pueden hacerse antes, durante o después de la ejecución de la obra".

La misma acción, decisión u obra que valore un predio puede generar uno de dos instrumentos: Plusvalía o valorización, nunca los dos simultáneamente para la misma intervención.

#### PARTICIPACION EN PLUSVALIAS

Derecho del municipio o del distrito a participar de los incrementos de valor del suelo resultantes de decisiones urbanísticas sobre su clasificación, uso y potencial de edificabilidad, que incrementan su aprovechamiento.

Para su aplicación, debe estar definido por el POT o los instrumentos que lo desarrollen. La administración local solicita los avalúos antes y después de la aprobación del plan que establece la plusvalía, para determinar el aprovechamiento potencial después del cambio de norma. Este recaudo será destinado a proyectos de renovación urbana, macroproyectos UAU, VIS, mejoramiento de barrios de desarrollo incompleto, espacio público, infraestructura vial y transporte masivo general, fomento y mantenimiento del patrimonio cultural.

#### PAGARES DE REFORMA URBANO

##### **ARTÍCULO 99°** Ley 9 de 1989

Las entidades públicas nacionales, departamentales, intendenciales, metropolitanas y municipales, el Distrito Especial de Bogotá y sus entidades descentralizadas que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación en desarrollo de las disposiciones de la presente Ley, podrán pagar su valor o la indemnización en los términos del capítulo III de la presente ley, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación, denominados "Pagares de reforma urbana".

**ARTÍCULO 102°** Los "Pagares de Reforma Urbana" serán títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, tendrán un plazo total de ocho (8) años, contados a partir de la fecha de su expedición, que corresponderá a la de perfeccionamiento de la tradición y entrega del inmueble, redimibles en ocho (8) vencimientos anuales, iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de expedición, devengarán intereses sobre saldos deudores, pagaderos por semestre vencido, equivalente al 80% de la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor, elaborado por el DANE, correspondiente al semestre inmediatamente anterior a la fecha de exigibilidad. Los intereses devengados gozarán de exención de impuestos de

#### BONOS DE REFORMA URBANA

**ARTÍCULO 103°** Ley 9ª Las mismas entidades de que trata el artículo 99, previa aprobación del cupo de endeudamiento por las entidades mencionadas en el artículo 100, podrán emitir títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación, denominados "Bonos de Reforma Urbana".

**ARTÍCULO 104°** El producido de los bonos de que trata el artículo anterior de la presente Ley, se destinará a la financiación de los proyectos de remodelación urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.