

Capítulo V: El Modelo de Gestión Territorial

El modelo de Gestión Territorial propuesto dentro del marco del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), está orientado a establecer los acondicionamientos institucionales, operativos, de manejo, en particular actitudinales tendiente a generar una nueva cultura de la Gestión en la búsqueda de “*hacer ciudad*”, arrojando elementos que permitan disponer de herramientas y orientaciones que, en el campo de la planificación, fortalezcan la capacidad de gestión y por tanto la forma de gobernar.

De igual manera, el concepto que se asume incorpora una nueva visión ciudadana respecto al territorio, a su entorno y a sus relaciones con el otro, en la perspectiva de la cooperación, bajo los principios del respeto y la tolerancia. Contextualiza y condiciona este planteamiento una nueva mirada de ciudad, que en su dinámica, en la calidad de vida que ofrece, en sus respuestas colectivas y en desarrollo y las expectativas individuales de cada samario, implica el aporte de todos, la medida del desarrollo de ciudad, será la medida de la contribución que cada uno de los actores y ciudadanos colocan para lograr estos objetivos.


Dentro de este enunciado, se concibe como gestión territorial, la capacidad de administración, gerencia, diligencia, delegación y orientación del desarrollo territorial de Santa Marta. Orientar los recursos tanto físicos, humanos, y financieros y motivacionales hacia los propósitos planteados en este Plan y orientar las acciones que buscan articular los recursos a disposición de las instancias públicas con las demandas, requerimientos y posibilidades de los agentes económicos, sociales, culturales y políticos entre otros. De igual manera, incorporar efectivamente de los distintos sectores de la ciudad generadores de cambios, comunidades, sector privado, y público, academia, organizaciones no gubernamentales, y una actitud participativa de cada uno de los ciudadanos que conforman el conglomerado Samario.

La gestión de las dirigencias comprendidas entre el período 2000 al 2008, encuentra como elemento favorable la formulación de un plan de desarrollo territorial que, requerirá obviamente del ajuste gradual en el tiempo, en el entendido de que los procesos vividos en una ciudad con un alto ritmo de crecimiento poblacional como Santa Marta, requieren una oferta oportuna de bienes y servicios, que, capaces de superar los déficits predominantes, concedan al Distrito los elementos físico-espaciales (Infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos productivos y sociales, etc.) oportunos para acondicionar el territorio, y amoldar el crecimiento económico al desarrollo integral de la ciudad.

Componente General

En el entendido de que la gestión territorial se deberá sustentar en resultados, acompañan la formulación del POT instrumentos de seguimiento y evaluación con el fin de que los ejecutores dispongan de elementos metodológicos oportunos, importantes para actualizar el curso de la gestión emprendida, reorientar las acciones desfavorables y observar en el tiempo cuanto se ha logrado avanzar en la construcción de ciudad.

El modelo de gestión propende por la dinamización de la participación social y del sector privado en aquellos aspectos trascendentales para el desarrollo social y económico, en una perspectiva de la sostenibilidad, frente a los cuales la administraciones Distritales en su momento han agotado ingentes recursos financieros, técnicos y administrativos, sin lograr muchas veces las expectativas esperadas por parte de las comunidades.













Dentro de la formulación del POT se propone la adopción de un modelo de gestión imbricante del accionar de los sectores público y privado, y unido a ellos, de la participación de la sociedad civil organizada. Consecuentemente, el modelo impulsa el desempeño de una gerencia pública en función de dar respuesta y soluciones a problemas; protagonista de acciones que propician y fortalecen la interinstitucionalidad entre las instancias responsables de la prestación de bienes y servicios.




Por otra parte, resulta perentorio señalar que en aras a la consecución de un equilibrio territorial, en lo relacionado a las acciones de desarrollo, la gestión que debe acompañar la implementación del POT deberá trascender los asuntos y acciones ejecutorias del contexto urbano consolidado, haciendo extensiva la injerencia pública, privada y social, desde y hacia el área rural, regional, nacional y del Caribe Latinoamericano en donde está inserta la ciudad y desde donde se destaca geopolíticamente por su estratégica importancia.

Por consiguiente, es válido aclarar que cuando en el presente modelo se hace alusión al concepto gestión territorial, se está haciendo referencia a las acciones que se requieren para potencializar el desarrollo de Santa Marta en lo urbano y lo rural; como que ha de consolidarse en segundo nivel a escala regional; Distrito especial perteneciente al principal corredor urbano del Caribe Colombiano; capital del Departamento del Magdalena; escenario de confluencia de elementos naturales de estratégica importancia como son los parques naturales y el Mar; núcleo multiétnico, y como ciudad portuaria y turística oferente de servicios económicos e institucionales

OBJETIVOS DE LA GESTION TERRITORIAL

Componente General

-  Consolidar el proceso de descentralización y autonomía local determinado por la constitución política en la cual el Distrito se constituye al igual que los municipios en la célula central de la gestión del desarrollo el cual ha de convocar a través de los principios de concurrencia la cooperación de otros niveles superiores en la contribución al desarrollo de la ciudad y del bienestar de las comunidades.
-  Establecer una sólida estructura de gestión del desarrollo territorial eficiente moderna, y convocante de la sociedad civil y del sector privado y comunitario.
-  Generar formas de organización que faciliten la articulación de la ciudad con otras ciudades del Caribe Colombiano para establecer alianzas estratégicas que promuevan el desarrollo e interioricen el mejoramiento de la calidad de vida de la ciudad.
-  Promover el mejoramiento del capital humano Distrital para fortalecer la gestión del desarrollo otorgando mayor accesibilidad a su formación, destreza y aprovechamiento de su creatividad.
-  Gestionar recursos ante organismos internacionales y nacionales para apoyar y apalancar recursos endógenos tanto públicos como privados.
-  Incorporar desarrollos tecnológicos y científicos en la gestión de desarrollo territorial del Distrito.
-  Articular sólidamente al sector publico, privado y comunitario en el proceso de Gestión Territorial como condicionante certero al desarrollo de la ciudad.
-  Establecer procesos de coordinación institucional con el nivel central para gestionar el desarrollo local territorial.
-  Instaurar instrumentos que soporten la gestión territorial tendiente a mejorar procesos y en particular hacia la asertividad en la toma de decisiones.
-  Consolidar y crear instancias que promuevan la toma de decisiones concertadas entre las comunidades, sector privado y público.

-  Promover la participación y el liderazgo en la gestión del desarrollo de mujer y la juventud.
-  Impulsar la desconcentración de la administración Distrital a través de instrumentos que acerquen más directamente a esta con las comunidades.
-  Consolidar los procesos de evaluación y seguimiento de la gestión del desarrollo territorial en una perspectiva de la consolidación de la participación social.

LA GESTIÓN INSTITUCIONAL

El modelo de gestión propuesto destaca entre sus componentes La Gestión Institucional, como determinante para el logro del proyecto de ciudad identificado en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial de Santa Marta a partir de las características que revista la gestión de las instituciones públicas y/o privadas y comunitarias involucradas en el desarrollo de la ciudad, será o no posible cubrir una a una las expectativas incluidas en el instrumento de planificación mencionado.

Con base en lo anterior, la gestión de las instituciones públicas involucradas en la ejecución del POT deberá fundamentarse en la implementación de planes, programas y proyectos que propicien el desarrollo social y económico, en la planeación física de la ciudad, en la búsqueda de espacios de conciliación y solución de conflictos presentes en el territorio, en el impulso a la modernización e innovación físico-tecnológica que fortalece la eficiencia administrativa en el control y la reglamentación, y en la consolidación de los lazos de comunicabilidad con el sector privado y las comunidades. Por su parte, la gestión de las instituciones privadas se deberá basar en logros y beneficios que ésta puede ofrecer al estar caracterizada por la racionalidad económica, por apuntar permanentemente hacia el desarrollo de estrategias de mejoramiento y competitividad, por la implementación de la planeación económica y financiera y en general la administración empresarial.

Así mismo, como elemento condicionante, deberá hacerse explícito el compromiso de las instancias gubernamentales, privadas y/o mixtas con respecto al desarrollo de la ciudad, y con ello la posibilidad de apertura de espacios decisorios concertados con la ciudadanía, con el fin de que los esfuerzos técnicos, administrativos y la redistribución de los recursos financieros provenientes del Estado, se realicen en un marco de eficiencia, racionalidad del gasto, cooperación y apoyo mutuo, inherentes en la

materialización de las acciones, programas y políticas de corto, mediano y largo plazo.

La ejecución del POT deberá funcionar a través de diversas figuras de acuerdos institucionales entre los distintos actores públicos, privados y sociales, involucrados en él. Por consiguiente, para la ejecución de los programas y proyectos de desarrollo territorial, la administración Distrital, en cabeza del Alcalde y demás funcionarios, deberá centrar la gestión en la promoción y realización de convenios de cooperación mutua, concertaciones, contrataciones, alianzas estratégicas entre instituciones públicas, privadas, mixtas, ciudades, según el resorte de las competencias y obligaciones. Destacando como primera medida, el diligenciamiento y aprobación por parte del Concejo Distrital, del acuerdo a partir del cual entra en vigencia el POT con cada una de las disposiciones en él incluidas.

La administración Distrital, como principal responsable de la ejecución del POT, deberá agotar esfuerzos para que las instancias implicadas en el ordenamiento territorial del Distrito de Santa Marta, vean en el POT un instrumento de planificación unificante en cuanto a las metas de la ciudad, y a partir de él conciban la gestión como un proceso proactivo e integral, caracterizado por los siguientes elementos:

Eje Conductor del desarrollo de la Ciudad:



La gestión territorial se convierte en el eje conductor del desarrollo del Distrito, y su objetivo primordial se deberá fundamentar en la consecución y articulación los recursos financieros, técnicos, administrativos de las instancias públicas, privadas o mixtas, interesadas en intervenir, mantener y hacer funcionar la ciudad; con el fin de brindar a las actividades económicas y a los grupos sociales bienes y servicios indispensables, para optimizar la inversión, elevar la productividad del territorio y mejorar los índices de la calidad de vida.

Dentro de este componente, debe la administración Distrital estar atenta para que las instituciones opcionales a concursar en la materialización de los objetivos y metas del POT, asuman éste como una herramienta de planificación. Como instrumento pionero que pretende orientar el rumbo de la ciudad en los próximos nueve años, hacia un sentido armónico, integrado y participativo en el accionar de las demás instituciones, las cuales al tiempo que deben cumplir, no solo con la oferta de bienes y servicios sociales, económicos, culturales o institucionales que se entretienen en su suelo, sino también con los retos de la economía regional, nacional e internacional que llaman a Santa Marta a ocupar un papel destacado, como ciudad costera.

Como eje del desarrollo de la ciudad, la gestión en lo referente al sector público, deberá fortalecer las fuentes e instancias de financiamiento que sustentan el desarrollo. Si bien gran parte de los programas y proyectos de desarrollo incluidos en el POT deberán promocionarse con el sector privado, en lo que respecta a la gerencia pública, resulta perentorio, como primera medida, que las acciones gubernamentales apunten al saneamiento de la base tributaria propia, mediante la implementación de mecanismos de estímulos, sanciones, multas, convenios, etc., que permitan reducir la elevada tasa de evasión que caracteriza al fisco Distrital, y con ello la deuda pública que la falencia acompaña.

En este sentido, las instituciones responsables del manejo de los recursos propios deberán dotarse de mejores sistemas de información y tecnologías de avanzada que permitan mantener actualizado el estado de los contribuyentes. Sin olvidar emprender una estrategia publicitaria de formación de una cultura de impuestos. Junto a ello, deberá hacerse un esfuerzo para erradicar las prácticas corruptas que atentan con los recursos de los samarios, y hacen cada vez más inciertas las posibilidades de la inversión pública.

En segunda medida, la administración Distrital deberá apropiarse uno a uno de los instrumentos de gestión urbana que ofrecen la Ley 388 de 1997 y la antecesora ley 9ª de 1989, de gestión rural a través de la Ley 160 y de más disposiciones legales, enmarcada esta gestión en particular en la valoración y determinación de la Carta Política como país descentralizado, que fortalece la injerencia de los gobiernos locales en las decisiones alusivas al ordenamiento territorial.

Por otra parte, del impulso a programas y proyectos de gestión conjunta con otras entidades territoriales en el proceso de cooperación para el desarrollo que ha de emprenderse.

Inyecta la competitividad en la prestación de servicios

En el marco de la competitividad la gestión territorial está llamada a mejorar los índices de eficiencia y eficacia para la adquisición de recursos, ejecución de programas, incorporación tecnológica, capacitación del recurso humano que presta sus servicios, entre otros. Sólo así, a partir de una concepción institucional sólida administrativamente podrá reflejarse la competitividad en cada espacio de la ciudad.


Lo anteriormente señalado implica como requisito primordial la necesidad de capacitar a los funcionarios al servicio de la alcaldía, en lo relacionado con el POT y sus grandes propuestas, con el fin de que pueda existir una apropiación real y coordinada del mismo. Bajo esta

Componente General

premisa, la administración Distrital en cabeza del Alcalde deberá catalizar todos los sectores en las acciones relacionadas con el desarrollo de la ciudad, promoviendo al interior de la instituciones públicas Distritales la orientación de las labores hacia la racionalización de los recursos, la disolución de los hábitos de corrupción, el concurso de méritos al momento de escoger al personal que trabajará en su programa de gobierno.

El dirigente de la ciudad deberá estimular el funcionamiento de las dependencias impartiendo acciones dirigidas a resultados, fundamentándose en las metas, objetivos, misiones, metodologías de evaluación y seguimiento, entre otras, especialmente en lo que tiene que ver con la implementación del POT; asumiendo a los ciudadanos como clientes o demandantes de respuestas oportunas y de óptima calidad; previendo la aparición de posibles problemas, antes de limitarse a resolverlos con posterioridad.

De igual manera, deberá el gobernante estimular la competencia del sector privado en la provisión de los servicios susceptibles de contratar; y en especial, capacitar y facultar a los ciudadanos para desplazar la burocracia e incorporar a las comunidades en los asuntos de la planeación y el control urbano.



La competitividad en la prestación de los servicios debe trascender el ámbito netamente administrativo en lo que tiene que ver con las obligaciones típicas del Estado. Dentro de esta enunciación, el sector privado, en especial aquel involucrado en la prestación de los servicios turísticos, portuarios y financieros, deberá asumir un papel de liderazgo, emprendiendo pautas de autogestión, que permitan solventar asociadamente las falencias que el sector público no está en condiciones de asumir en el corto o mediano plazo. Frente a esto, el POT devela aspectos en donde la participación del sector privado resulta trascendental para la consolidación del ordenamiento territorial. Siendo así, corresponderá a la administración local idear mecanismos estimulen de manera creciente una iniciativa privada como la aquí sugerida.

Finalmente, teniendo en cuenta que el resorte de la competitividad de la ciudad, así como las condiciones de hábitat y calidad de vida están ligadas a la cobertura y calidad de los servicios públicos básicos, se propone estudiar la posibilidad de crear al interior de la oficina de Planeación Distrital un Comité o Junta de Servicios Públicos Domiciliarios encargada de orientar el proceso de planeación de éstos, tanto en el área urbana consolidada, como en las zonas de expansión y en el sector rural.

Orienta La Dinámica Económica y la Fundamenta en el Aprovechamiento Sostenible de los Recursos Naturales.

La gestión territorial emprendida en la implementación y ejecución del POT, deberá impulsar una relación dinámica y equilibrada entre la economía y el medio ambiente, permitiendo el desarrollo local mediante el manejo adecuado de los recursos, y con los costos y beneficios ambientales que ello implica. En este sentido resulta obligante acondicionar el territorio para proveer los medios necesarios capaces de satisfacer las necesidades demandadas, optimizando el uso de los recursos disponibles y garantizando la reproducción de la población basada en el consumo.

La orientación de la dinámica económica debe apuntar en primera medida a la adecuación de una plataforma productiva infraestructural, - tanto en el área urbana como en la rural -, de servicios públicos básicos, red vial y transporte, equipamientos productivos, y el control de prácticas nocivas, entre otros elementos susceptibles de generar un clima competitivo para elevar el posicionamiento económico de la ciudad dentro del contexto urbano regional, estimulando la inversión de capitales que permitan: a) consolidar la vocación portuaria y turística de Santa Marta, b) impulsar el despegue de los servicios financieros y sociales en un radio de influencia regional, c) promover el incremento las actividades agrícolas de exportación y de mercadeo nacional, y d) potenciar el recurso pesquero, agroindustrial y transformativo que aún no ha apropiado la ciudad.

En la consolidación del modelo de gestión territorial propuesto en el seno del POT, deberá el sector privado acompañar a la administración Distrital, - o emprender actividades por cuenta propia -, en las diligencias realizadas ante las instancias nacionales, encargadas de la consecución de recursos y/o de la promoción del portafolio colombiano ante el mundo, para la ejecución de obras de infraestructura de trascendental importancia. Esto con el fin de ampliar las posibilidades del financiamiento que demanda la adecuación físico-espacial del territorio samario. Teniendo en cuenta que esta injerencia de los sectores económicos de la ciudad es tímida o en algunos casos inexistente, corresponderá a la autoridad Distrital generar y dinamizar los espacios que conlleven a su consecución.

Lo anterior cobra sentido si se tiene en cuenta que como beneficiario de las acciones del ordenamiento territorial, el sector privado tendrá mayores posibilidades de ampliar la productividad económica en la medida en que disponga de una mayor cobertura y calidad de los servicios públicos e infraestructura asociada a la producción. Para beneficio de la ciudad, bajo este escenario será posible incentivar entonces el mercado de empleo, fortalecer la participación tributaria y por tanto contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de los samarios.

Componente General

Dentro de las actividades a realizar en la orientación del desarrollo económico está la de promocionar a Santa Marta en los espacios virtuales posibles, como el Internet, la tecnología informática, o los canales de radio y T.V. nacional e internacionales, emprendiendo una estrategia de marketing que al tiempo de mostrar al capital foráneo las potencialidades turísticas, portuarias e industriales de la ciudad permita la canalización de recursos para el financiamiento de los grandes proyectos identificados en el POT. Este requerimiento, entre otros, sustenta la creación de una Subdirección de Relaciones y Cooperación Internacional al interior de la instancia de planeación Distrital, como se ve más adelante.

En la búsqueda de un mejor posicionamiento económico de Santa Marta, el reto de las administraciones Distritales comprometidas en la ejecución del POT deberá fundamentarse en dar solución a los problemas existentes en torno a los servicios públicos básicos e infraestructura de transporte, equipamientos recreativos, etc. - tanto en el área urbana como en la rural -, los cuales restan competitividad a la ciudad en su vocación turística y contribuyen al deterioro de los atributos ofertados. Así mismo, la gestión deberá enfocarse a la consolidación de la actividad portuaria, principal renglón económico por tradición, que requiere para su expansión la adecuación de las infraestructuras conexas al manejo de carga, en un territorio apto para la implementación de un sistema de transporte multimodal, en función del cual puede dinamizarse el comercio exterior local, regional y nacional, sin excluir el turismo.

Descentraliza acciones y competencias.

Dentro del modelo de gestión propuesto para ejecución del POT, el Alcalde y las dependencias de su gabinete deberán descentralizar acciones y competencias promoviendo un esquema de gestión participativa, en el que los mecanismos descentralizadores adoptados apunten a superar la expansión y consolidación de la ineficiente burocracia típica del sector público. Igualmente, si se tiene en cuenta que la implementación del POT viene acompañada de múltiples esfuerzos centrados en el despliegue de una gestión integral de marketing, seguimiento, control, evaluación, adopción de instrumentos tecnológicos, capacitación de recurso humano, además de las necesidades de financiamiento de las obras identificadas en él.

Con el POT tiene el Alcalde la oportunidad de desempeñar una excelente función coordinadora en la unión y combinación las potencialidades del sector público y el sector privado. Consecuentemente, la gestión urbana, como conjunto de acciones proactivas para el desarrollo de la ciudad, deberá fundamentarse en la delegación de funciones prestadoras de bienes y servicios, en especial en aquellas relacionadas con la construcción y consumo de la

Componente General

ciudad, la dotación de servicios públicos domiciliarios y demás infraestructuras sociales, institucionales, productivas, etc, en las cuales el sector privado puede desempeña un papel destacado.

Lo anterior sirve para señalar que gran parte de los logros en las políticas, programas y proyectos implícitos en el POT, se deberán materializar mediante la creación de unas instancias de carácter mixto, que articulen y fortalezcan la complementariedad, intereses, potencialidades, competencias y funciones del sector público y el sector privado. En este sentido, el modelo aquí propuesto visiona potencializarlos, rescatando el carácter de la gestión que caracteriza a ambos, y que en el presente resulta de decisiva importancia.

Se expresa la necesidad de fortalecer el Control Urbano y se plantean diversas propuestas para la creación de las siguientes instancias de carácter mixto en las cuales se pueden descentralizar algunas funciones e inyectarles competitividad bajo un esquema de administración privada:

- Para superar las limitaciones que presenta la administración Distrital para ser eficiente en el control urbano y el manejo del espacio público de la ciudad, se sugiere estudiar la viabilidad de crear una **Oficina de control urbano y espacio público**, de carácter mixto, enmarcada en los procesos de gestión privada. Independientemente, tal como lo requiere la Ley 388 de 1997, y el decreto que reglamenta las curadurías urbanas, deberá el Alcalde agilizar la creación de la **segunda curaduría urbana** de Santa Marta, teniendo en cuenta las exigencias de la mencionada ley.
- Se propone consolidar **Fundosam** como instrumento de apoyo a la gestión del desarrollo territorial de la ciudad y apoyar la consecución de recursos financieros, técnicos, marketing que demanda la ejecución de los proyectos urbanísticos dirigidos a acondicionar física e infraestructural el territorio para el incremento de la productividad de las empresas y la inversión privada. Se deberá contemplar también las posibilidades e injerencias que pueda tener dicha Oficina en la ejecución de los proyectos de renovación urbana, redesarrollo, desarrollo prioritario, vivienda de interés social, entre otros.
- Teniendo en cuenta el baluarte patrimonial de Santa Marta, se plantea también creación de una **instancia de carácter mixto para la Conservación y Protección del Patrimonio**, enmarcada en los procesos de gestión privada, para administrar el uso, manejo y mantenimiento del patrimonio arquitectónico, arqueológico y ambiental existente en el territorio. Para ello, al momento de creación de la mencionada oficina deberán coordinarse funciones y competencias con las instituciones ya existentes en este campo,

Componente General

y bajo los rigores de la normatividad existente, en especial en lo relacionado con la administración de los parques naturales.

- Tal como lo dispone la Ley 388 de 1997, y para agilizar la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo urbano requerido para la ejecución del POT, se sugiere la creación de un **Banco Inmobiliario y El Banco de Tierras** el cual podrá constituirse como establecimiento público, empresa comercial e industrial del Estado o sociedad de economía mixta. En este mismo sentido, deberá estudiarse la viabilidad de que las funciones de dicho Banco, además de las previstas por la ley, puedan articular en su gestión al suelo rural del Distrito, para ampliando las posibilidades de aplicación de la ley 160 de 1994.
- La experiencia del POT en su proceso de formulación, arroja requerimientos en cuanto a la existencia de un centro de observación de la ciudad en cada uno de sus procesos, capaz de generar información verás, confiable y de alta cualificación, indispensable al momento de implementar los grandes proyectos urbanísticos, de desarrollo socioeconómico y cultural incluidos en el Plan, y realizar los ajustes sobre las decisiones en él contenidas. En este sentido se propone la creación del **Observatorio Territorial de Santa Marta**, en el cual se debe prever la participación de diversos organismos privados, públicos y académicos.

Trabaja en conjunto con la comunidad:

La gestión ha de ser proactiva en el impulso de canales de participación ciudadana que propicien la integración de la comunidad a los procesos de ejecución, impulso y liderazgo, en el entendido de que ésta está llamada a organizarse para autogestionar el mejoramiento de su localidad, y en especial, ejercer la veeduría ciudadana, como vector fundamental de los pasos emprendidos para el logro del proyecto de ciudad deseada.

El POT y la gestión de las instancias que se comprometan en su ejecución deberán dotar a las comunidades de la capacidad necesaria para resolver sus problemas, al tiempo que las localidades deberán reorientar hábitos participativos nocivos al progreso. En este campo, será necesario abordar los instrumentos constitucionales y jurídicos existentes, que propicien la institucionalidad de la participación ciudadana en la toma de decisiones, en la planificación y en el control de la gestión territorial.

Lo anterior implica que la injerencia de la Secretaría de Desarrollo Comunitario, deberá comprometerse con funciones y recursos financieros, que

Componente General

contribuyan a la consolidación de las organizaciones de bases samarias, al tiempo, que las acciones que se emprendan, para el fortalecimiento de la participación, deberán contemplar las expectativas y requerimientos de la instancia de Planeación Distrital en los asuntos de ciudad. Complementariamente, estas oficinas deberán agotar instancias, técnicas, procedimientos formativos y de capacitación que permitan la apropiación de la normatividad urbana por parte de las localidades, instancias académicos, organizaciones comunales, etc.

En este marco de referencia la figura de los **Centros Administrativos Distritales -CAD-**, adoptados por el POT a razón de uno por comuna y uno por cada cabecera corregimental pretenden contribuir a la consolidación comunal y por ende a propiciar el proceso de búsqueda de una mayor gobernabilidad de la administración en cada una de ellas, constituyéndose como puntos de encuentro entre las comunidades y la administración para gestionar el desarrollo de cada comuna. Se pretende desconcentrar las funciones y actividades de la administración y una relación más cercana de los funcionarios con el conglomerado social.

La participación social se constituye en un componente sustantivo de la gestión Territorial. La consolidación de las Juntas Administradoras locales, junto con la Asociación de Ediles, y las Juntas de acción comunal y el conglomerado que las aglutina, han de fortalecerse como actores proactivos del proceso de ordenamiento territorial, que continua y solidifica, entendido este como proceso y en el cual en su formulación las comunidades soportaron su desarrollo.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

El modelo de gestión propuesto propende la consolidación institucional de la instancia encargada de ejercer el ejercicio de la Planeación en el Distrito de Santa Marta, es decir, Planeación Distrital, mediante la redefinición de su papel, en el proceso de desarrollo de la ciudad. Ello implica obviamente, estudiar la posibilidad de realizar diversos ajustes en la estructura administrativa y organizacional, y la propuesta de un nuevo esquema de gestión que defina con mayor énfasis su funcionamiento, para ampliar su participación en los espacios en donde se definen las decisiones sobre los procesos de la ciudad. Se propone que sea un Departamento Administrativo de Gestión Territorial y Medio Ambiente

De igual manera, consolidar los espacios participativos alrededor de las acciones y recomendaciones que han de surgir del trabajo permanente del Consejo Territorial de Planeación y del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial que han de consolidarse como instancias de consulta sobre el desarrollo de la ciudad.

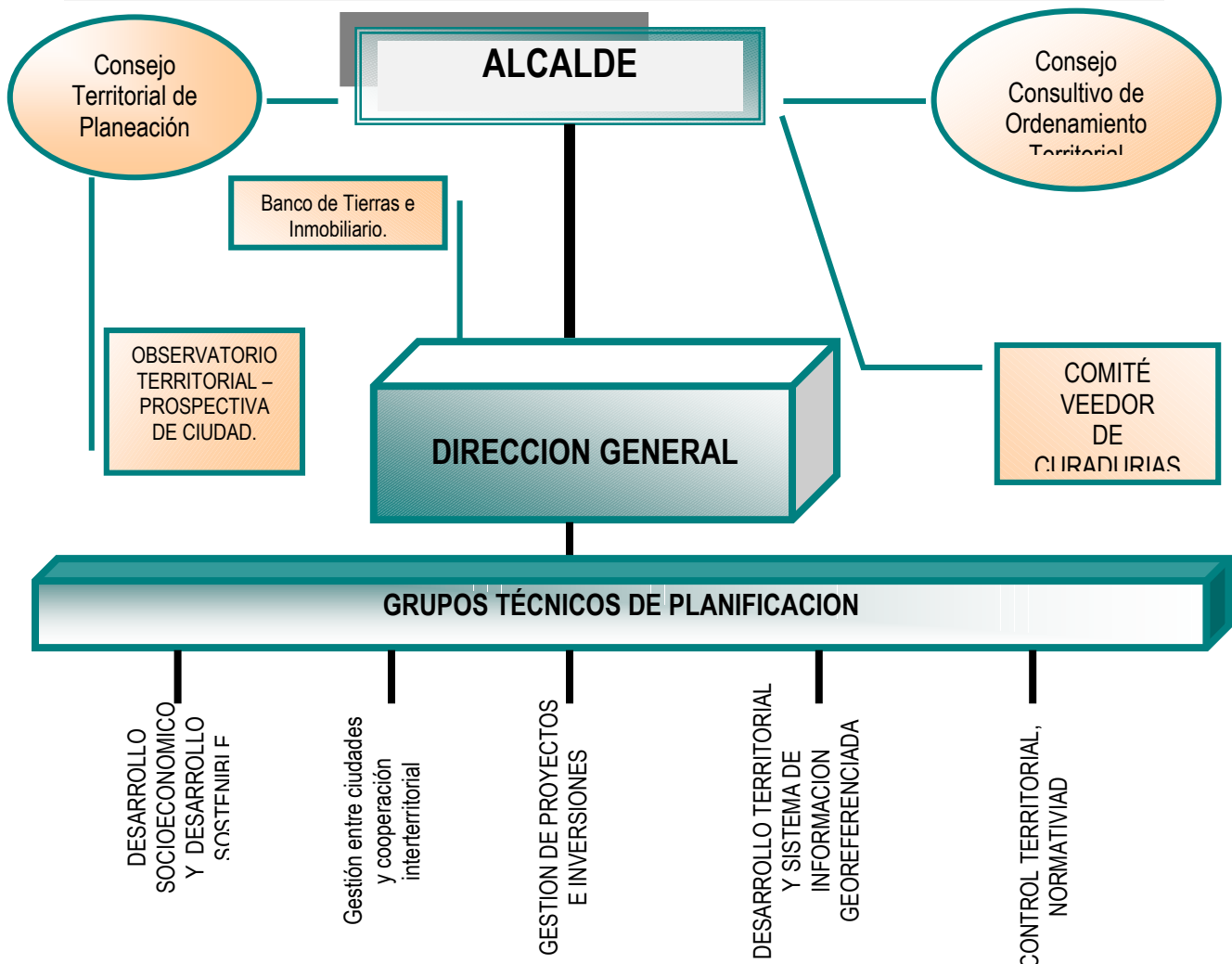
Componente General

La propuesta presentada busca adoptar una estructura organizacional que permita consolidar a la Secretaria de Planeación como un **Departamento Administrativo**, identificado con la siguiente misión:

Eje de la planeación en la administración Distrital, que fortalece la gestión territorial, se refleja en cada espacio de la ciudad, dispone de un cuerpo interdisciplinario de profesionales de alto perfil fuertemente comprometidos con el desarrollo y consolida los canales de participación de la sociedad civil, los gremios de la producción, e instituciones públicas locales, departamentales y nacionales.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE GESTION TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE DISTRITAL

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA



Componente General

Con base en estos enunciados, la máxima instancia de planeación Distrital deberá superar los desequilibrios estructurales organizativos que enfatizan y reducen su misión prácticamente al desarrollo “físico” de la ciudad. La propuesta de elevar dicha dependencia a la categoría de Departamento Administrativo exige entonces la colocación en un peldaño de mayor importancia, superior al que hasta el momento de formulación del POT ha tenido, exigiendo su desempeño en los asuntos de dimensión social, ambiental, cultural, económica y política entre otras responsabilidades que obviamente, requieren para su materialización de:

- ✓ El incremento en la participación presupuestal otorgada a esta instancia de poder local;
- ✓ El afianzamiento de las acciones interinstitucionales;
- ✓ La prevalencia de los criterios técnicos y profesionales que deben imperar en la escogencia del personal a vincular a la institución;
- ✓ La incorporación de tecnologías modernas y modelos metodológicos de evaluación y seguimiento de los planes programas y proyectos implementados;
- ✓ La capacitación del recurso humano y la apropiación de herramientas como la planeación estratégica y la prospectiva; y
- ✓ La apertura y fortalecimiento de espacios decisivos para la gestión del desarrollo urbano, en especial en aquellos que tienen que ver con la concertación pública-privada.

La estructura organizacional expuesta , pretende consolidar la gestión territorial de la Administración, creando el Departamento Administrativo de Gestión Territorial y Medio Ambiente, para que en su carácter de entidad planificadora articule las funciones, acciones, y metas de las Secretarías e instituciones que conforman el gabinete Distrital. Responsable de los dos más grandes bastiones de la gerencia pública: El Plan de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial, facilitadora del ejercicio institucional en elaboración de planes sectoriales.

Con base en lo anterior, la estructura propuesta comprende un esquema organizacional plano, conformado por el dirección quien debe, actuar como eje o guía de las acciones de ciudad y administrativas

Componente General

competentes y varios grupos de trabajo, enmarcados en el proceso de Reforma Territorial PRET.

En lo relacionado con los Grupos de Técnicos a continuación se relacionan algunas de las funciones y competencias de cada una de ellas dentro del ejercicio administrativo, señalando igualmente que el papel de éstas deberá ampliarse y exponerse explícitamente, a través de un Acuerdo que aprobará el Concejo y enmarcado en las iniciativas resultantes del Plan de Reforma Territorial – PRET-. El marco referencial de actuación de los Grupos Técnicos es :

Grupo Técnico Socioeconómico y De Desarrollo Sostenible

Su gestión está orientada a promover las iniciativas planteadas en el POT alrededor de la dinámica social y económica en una perspectiva de la sostenibilidad, impulsar la aplicación del desarrollo científico y tecnológico al proceso de ciudad, y evaluar los avances con indicadores de gestión sólidos de los resultados del desempeño de la ciudad soportes para el Observatorio Territorial. Será el enlace entre empresarios, sector privado, académico para la competitividad de ciudad.

Deberá responsabilizarse además de los asuntos relacionados con la solución a los problemas de VIS, la estratificación socioeconómica, adelanto de estudios e investigaciones que contribuyan a identificar procesos incidentes en el desarrollo de la ciudad.

De igual manera, en el diseño y consolidación de políticas económicas que permitan fortalezcan los sectores de la producción generen empleos, promuevan el estímulo a la inversión privada y a la relocalización de capitales en el distrito.

Grupo De Gestión Entre Ciudades y Cooperación Interterritorial.

Encargado de adelantar los procesos de desarrollo entre ciudades del Caribe Colombiano como soporte técnico y de gestión para impulsar las propuestas del Corredor del Caribe, las relaciones subregionales entre otros, además de sustentan los soportes y las relaciones entre ciudades del mundo en particular del programa Ur-bal del cual la ciudad hace parte. Ha de estructurar igualmente el Programa de excelencia de ciudad y el City Marketing de Santa Marta.

Grupo Técnico de Desarrollo Territorial.

Orientado a impulsar las directrices y programas de manejo físico de la ciudad en lo que corresponde a la estructura urbana y rural, los planes Parciales,

Componente General

actuaciones urbanistas, operaciones estratégicas, infraestructuras de servicios, equipamientos, sistema vial y de transporte, vivienda, entre otros. Asegurando la coordinación interinstitucional, elaboración de diseños, y gestión para la aplicación del Banco inmobiliario y de tierras y el instrumental de operación financiera de desarrollo urbano.

Será junto con la dirección, instancia responsable en la emisión de los permisos de usos de suelo y licencias de construcción. De igual forma, se encargará de coordinar la estrategia de difusión de la normatividad urbana.

Entre las labores inmanentes del desarrollo territorial, deberá generar espacios de toma de decisiones, resolución de conflictos, entre otros que contribuyan a la consolidación de las cabeceras corregimentales en *centros urbanos menores*.

Grupo Técnico De Gestión De Proyectos e Inversiones

Encargado de adelantar la formulación y gestión de los proyectos propuestos en el Plan de desarrollo y el de Ordenamiento Territorial y demás soluciones que promuevan el desarrollo de la ciudad. Adelantará la evaluación de las inversiones y recursos dirigidos al desarrollo de la ciudad y propondrá iniciativas de asignación óptima del gasto. Promoverá la participación del sector público y privado en trabajos conjuntos e inversiones compartidas.

Grupo Técnico Control Territorial y Normatividad

Tiene como propósitos adelantar los procesos de control Urbano establecidos por la Ley 388 de 1997, y de las acciones que al respecto concierne en materia ambiental y rural. Será soporte para la administración Distrital del desarrollo del Comité de Veeduría de las Curadurías e interpretaciones de normas y atención a comunidades y solicitudes legales y jurídicas.

GESTION DEL MEDIO AMBIENTE


El modelo de gestión territorial propuesto en el marco del POT abre un establece un momento trascendental para la ciudad, al incorporar la gestión del medio ambiente, teniendo en cuenta que este constituye un elemento transversal a todas las fases del desarrollo de la ciudad, y que recobra especial importancia en un territorio, que, como el samario, cuenta en su territorio con una de las principales reservas ecológicas de la biosfera, la Sierra Nevada de Santa Marta, y el parque natural Tayrona y otras riquezas naturales marinas y terrestres. Circunstancias estas que destaca al Distrito por su riqueza natural en biodiversidad a nivel nacional e internacional.

Sin embargo, algunos asuntos en materia de gestión ambiental merecen especial rigor, en el entendido de que por disposición nacional Santa Marta

Componente General

como entidad territorial carece de poderes discrecionales y autonomía para administrar los ecosistemas estructurantes como son los dos parques naturales que representan más del 50% del área total de la ciudad, y como lo es el litoral costero de estratégica importancia geopolítica para la región y el país. Partiendo de estas limitaciones, el modelo de gestión territorial propuesto pretende fortalecer la injerencia de la administración Distrital en los asuntos ambientales trascendentales de la ciudad.

En materia de gestión ambiental, la Corporación Autónoma del Magdalena CORPAMAG, ejerce por ley la función de máxima autoridad ambiental, encargada de controlar y regular el manejo de los recursos naturales en el Distrito de Santa Marta y a lo largo y ancho del departamento del Magdalena. Como hecho favorable esto implica el beneficio de la ciudad en cuanto la consecución de recursos de la nación para la financiación de obras y proyectos de beneficio local, y la aplicación de instrumentos tributarios, incentivos etc. de marcada importancia en el tema.



Sin embargo, es importante no sólo consolidar los procesos de coordinación entre esta entidad y la administración Distrital de tal forma que su alcance y efectividad en las tareas de gestión ambiental puedan adelantarse oportunamente, además de desconcentrar funciones que pueden ser desarrolladas en el ámbito local, reconociendo el carácter de Distrito que tiene la ciudad.

En este sentido, el Departamento Administrativo de Gestión Territorial y Medio Ambiente serían las instancias articuladoras de las acciones de consolidación ambiente precisando en la Primera su carácter de Gestión, definición de Políticas, y coordinador del Sistema Local Ambiental, y la Umata como ejecutora con énfasis en el área rural. de se propone contemplar el fortalecimiento de la UMATA asignándole, además de las funciones de asistencia técnica y transferencia de tecnología a las unidades agrícolas familiares, la misión de gestionar los proyectos ambientales contenidos en el POT, y que hacen referencia a la conservación, protección recuperación, mejoramiento, etc, de ecosistemas, tanto en el área urbana como en la rural.

Esta última propuesta lleva implícita obviamente el trabajo conjunto con la Corporación Autónoma del Magdalena, la Unidad de Parques del Distrito de Santa Marta, el INPA, INVEMAR, entre otras similares, en especial en lo que se refiere a la coordinación interinstitucional y a la consecución de recursos financieros y técnicos.

Por otra parte, tal como se desprende de la formulación del componente rural del POT, la creación del área de reserva natural de la sociedad civil, donde se

Componente General


concentra la estrella hidrográfica de San Lorenzo, amplía las posibilidades de injerencia de la administración Distrital en los asuntos ambientales. Para tal efecto, se propone la creación de un organismo de carácter mixto, - integrado por instancias públicas, privadas, académicas y representantes de las comunidades -, encargada de velar por el manejo y administración del área. En su desempeño dicho organismo deberá obviamente articular a la Corporación Regional Autónoma del Magdalena.

Si bien en materia ambiental las principales gestiones las emprenden instituciones como CORPAMAG, el Ministerio del Medio Ambiente y la Sierra Nevada de Santa Marta, deberá la Administración Distrital emprender acciones que contribuyan a cubrir las demandas de bienes y servicios poblacionales no contempladas por estas instancias y que son responsabilidad de la Administración Distrital. En este sentido, se deberá estudiar la posibilidad de implementar y reglamentar el cobro de una **tasa de compensación** a beneficio del Distrito por el usufructo de la base natural de los parques naturales para descubrimientos y avances científicos

Así mismo, se sugiere estudiar la posibilidad de promover ante la comunidad internacional la creación de un instrumento tributario o **estampilla mundial** en el caso de la Sierra Nevada de Santa Marta en el entendido de que este macizo montañoso se erige como reserva natural de la biosfera, de la humanidad y de las generaciones futuras, sacrificando las posibilidades presentes de explotación productiva de los suelos y de los ecosistemas por parte de los serranos y demás propietarios. Con los recursos obtenidos no sólo se contribuirá a la financiación de los proyectos ambientales contemplados en el POT, sino que además se hará posible la solución integral de los déficit infraestructurales y de servicios públicos que inciden en la calidad de vida de los habitantes y frenan las posibilidades de desarrollo y posicionamiento económico de la ciudad y en particular el apoyo a la investigación y a la aplicación de procesos de desarrollo sostenible en la ciudad. Similar procedimiento tributario se sugiere emprender a escala nacional, en lo relacionado con el Parque Natural Tayrona.

Desde el punto de vista ambiental, el reto administrativo se centra en promover el desarrollo de la ciudad, bajo los rigores fundamentales de la sostenibilidad y la protección del medio ambiente, en especial en la expedición de las licencias de construcción y usos del suelo que por competencia corresponde a la instancia de Planeación Distrital y a la curaduría urbana. Al respecto, imprescindible será entonces contar con instrumentos tecnológicos como el Sistema de Información Geográfica, que como herramienta de planeación requerirá gradualmente su actualización.

Componente General



En el asunto ambiental, igual responsabilidad recae sobre las curadurías urbanas, como entidades privadas encargadas de cumplir con la misión pública de emisiones de licencias y urbanísticas. En este contexto, es imprescindible el trabajo coordinado de las curadurías, las cuales deberán convertirse en la mano derecha de la principal instancia de planeación Distrital, en el interés de velar por la construcción y conformación de una ciudad articulada funcional y sosteniblemente.

Por otra parte, el reto administrativo Distrital se centra también en la promoción del desarrollo de la ciudad, bajo los rigores fundamentales de la sostenibilidad y la protección del medio ambiente, en especial en la expedición de las licencias de construcción urbanísticas y de usos de suelo que por competencia corresponde a la instancia de Planeación Distrital. Al respecto, imprescindible será entonces contar con instrumentos tecnológicos como el Sistema de Información Geográfica, que como herramienta de planeación requerirá gradualmente su actualización.

En este último asunto igual responsabilidad recae sobre las curadurías urbanas, como entidades privadas encargadas de cumplir con la misión pública de emitir las licencias y sanciones urbanísticas. En este contexto, es imprescindible el trabajo coordinado de las curadurías, las cuales deberán convertirse en la mano derecha de la principal instancia de planeación Distrital, en el interés de velar por la construcción y conformación de una ciudad articulada funcional y sosteniblemente.

Paralelo a ello, ha de capacitarse al recurso humano local para su vinculación activa en el proceso de gestión de ciudad y asegurar la participación comunitaria en los mismos.

La cooperación internacional será un instrumento fundamental para la gestión ambiental para lo cual la ciudad adelantará las acciones necesarias para su concreción, además de establecer veedurías que observen su destinación.

La organizaciones no gubernamentales contribuirán efectivamente a la consolidación de la gestión ambiental, a través de la ejecución directa de proyectos y de una transparente y clara coordinación y participación de las mismas.

Se han de impulsar gestiones con otras entidades territoriales en el desarrollo de programas conjuntos para áreas ambientales de interés conjunto.

Componente General

Establecimiento de serías veeduría que evalúen las acciones ambientales que se realicen en el territorio samario.

Por último, pero en lugar destacado y prioritario se adelantarán las gestiones con el gobierno nacional que aseguren la vinculación de la Gestión de los Parques naturales, en el desarrollo de la ciudad, y establecer acciones coordinadas para su consolidación y conservación.

LA GESTION URBANA DENTRO DEL POT

Para asumir una estrategia importante de gestión es necesario determinar en que forma administra el Distrito su dinámica de expansión y si está siendo eficiente y equitativo en su labor; que función le cabe al gobierno local en el proceso, los indicadores de déficit más importantes, los actores que en distintas escalas de intervención están determinando el proceso y las funciones y formas de acción que caracterizan el sector publico y privado.

Como elementos importantes en el desarrollo de la gestión es necesario que el POT establezca en forma clara:

- Demandas de desarrollo urbano: Infraestructura, equipamientos, etc, que estaran contenidas en el documento técnico del POT.
- Los procesos de responsabilidad Distrital que necesidades presentan y de que orden. (Ej. Ingresos, procesos de planificación y actuaciones urbanísticas, etc.)
- Actores que participan en la modelación del asentamiento y como se deben articular al gobierno local. (Sector privado formal, informal, actividades urbanas, etc.)
- Limitantes estructurales que presenta la administración Distrital para dirigir su gestión, y que instrumentos posee para su implementación. (Descentralización, leyes, etc.)
- Cual es la dinamica urbana que establece responsabilidades a la gestión local. (Grado de consolidación del tejido urbano y social, fuentes de finaciamiento, etc.)

GOBIERNO LOCAL

Se deben enfocar evaluar desde los supuestos y objetivos del Plan las siguientes variables:

- } Las funciones Distritales
- } El marco legal y reglamentario

Componente General

- } El marco y la capacidad financiera y de inversión
- } Los procedimientos de preparación y seguimiento de inversión
- } La política de descentralización y su impacto en la administración local
- } Los sistemas de participación y las prioridades

Estas variables aportan las capacidades reales del distrito para liderar la implementación del Plan.

INSTRUMENTOS DE GESTION

Dentro de las propuestas de desarrollo del plan es conveniente incorporar los instrumentos de gestión necesarios para hacer posible su ejecución, estableciendo una base de mecanismos para la concertación, financiación y el aprovechamiento de la dinámica de valores generada en el suelo urbano, por los procesos de transformación propios del desarrollo urbano.

Los instrumentos de gestión del suelo, se basan en los elementos establecidos por la ley, definiendo en el plano local la instrumentación particular, para cada uno acorde a la estructura administrativa y funcional del Distrito.

Los principios de la Ley que sirven de marco a la gestión, se basan en la Constitución Política Art. 58, donde se define la función social y ecológica de la propiedad: Prevalencia del interés general sobre el particular y la Equitativa distribución de cargas y beneficios. Posteriormente la ley 9ª estableció herramientas de carácter urbano mas específicas como los bancos de tierras, el reajuste de suelos y la integración inmobiliaria, y la ley 388 que estableció una gama amplia de estrategias, como se vera a continuación:

La gestión urbana tiene diferentes niveles de aplicabilidad que van desde la definición de los planes parciales, las unidades de actuación urbanística y los macroproyectos urbanos, como elementos inherentes a los objetivos del POT, hasta las herramientas de ley como son la gestión del suelo, la gestión financiera y la gestión institucional, gestión social de proyectos, además de las estrategias de promoción de los proyectos puntuales.

Otros elementos importantes de la gestión son la normativa como factor de consolidación y la participación comunitaria en lo referente no solo a la definición sino a la ejecución de los objetivos.

NIVELES Y CONTENIDOS DE GESTION URBANA

NIVELES DE APLICACIÓN	CONTENIDO
Elementos constitutivos del POT	Clasificación del suelo Planes parciales, Unidades de Actuación, Megaproyectos urbanos

Componente General

	Necesidades y demandas de desarrollo urbano
Elementos y herramientas de ley	Normativa, Gestión del suelo, Gestión financiera.
Elementos de promoción	Gestión institucional, marketing
Elementos de gestión comunitaria	Cooperación de actores, trabajo comunitario

ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL POT

- La Clasificación de los suelos es desde su definición la primera fase de gestión urbanística. El desarrollo y potencialidad de los mismos es una orientación clara de las áreas que se pretenden revitalizar, TRATAMIENTOS y desarrollar dentro de la estructura urbana.
- Los planes parciales y la Unidades de Actuación Urbanística, son elementos de planificación y gestión que estructuran la puesta en ejecución de los grandes y pequeños objetivos de desarrollo dentro de la concertación.
- Megaproyectos
 - Necesidades a partir de diagnostico

Instrumentos de Ley

Son herramientas legales que potencian y posibilitan la ejecución de estrategias de desarrollo urbano. Dentro de los objetivos que se persiguen con estos instrumentos se tienen:

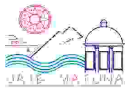
- Dinamización del desarrollo urbano
 - Eliminación de obstáculos en la implementación del modelo urbano
 - Capacidad de negociación Estado/Otros actores
 - Generación de estímulos para los propietarios
 - Generación de beneficio común y del Estado en las decisiones urbanas
 - Financiamiento de costos urbanos con cargo a los propietarios
 - Ejercer mayor control urbano
 - Ampliar los mecanismos de financiación de la ciudad
 - Proveer terrenos para espacio publico y la localización de proyectos comunales

Los instrumentos de Ley se pueden clasificar así:

- ✓ Instrumentos Para Dinamizar El Desarrollo Urbanístico

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Base Legal	Art. 38,39 y 51 - Ley 388
Definición	Consiste en distribuir los costos de un desarrollo urbano entre los propietarios. concediendoles como beneficio un mavor potencial



Componente General

	de índices constructivos o de usos urbanos.
Objeto	Permitir el desarrollo de los objetivos del POT, mediante la ejecución de infraestructura con cargo a los propietarios
Area de aplicación	Dentro del área de un plan parcial o de una unidad de actuación urbanística y en áreas de expansión urbana.
Condiciones para su aplicación	Tratamiento definido en el Pot y los planes parciales. Consentimiento previo mayoritario de los propietarios (51%)
Aplicabilidad	Los particulares o la Administración podrán proponer en los proyectos de delimitación los mecanismos de aplicación.
Ejecución	Por medio de la distribución de los costos de la actuación en proporción a las áreas de los inmuebles y otros bienes y valores aportados por los propietarios, independientemente a la ubicación de los predios edificables y las zonas de cesión establecidas en la UAU

DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA O INTERÉS SOCIAL

BASE LEGAL	ART. 58 – LEY 388
Definición	Consiste en definir legalmente como de utilidad colectiva o social inmuebles urbanos y suburbanos para efectos de decretar la posterior expropiación.
Objeto	Eliminar las trabas e impedimentos que por propiedad dificulten el desarrollo de objetivos del POT.
Area de aplicación	Sobre inmuebles destinados a obras de infraestructura social , vial y de servicios, legalización de títulos, rehabilitación o reubicación de asentamientos, renovación urbana, espacio publico, ornato y recreación, patrimonio cultural, protección ambiental, reserva para expansión, reajuste de tierras, redesarrollo, construcción prioritaria, integración y cooperación.
Condiciones para su aplicación	Tratamiento definido en el POT y los planes parciales.
Aplicabilidad	Por parte de la Nación, Distrito, asociaciones de municipios
Ejecución	Declaratoria de utilidad publica a través del Pot o los instrumentos para su desarrollo

DECLARATORIA DE DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIOS

Base Legal	Art. 52, 53, 54, 57 – Ley 388
Definición	Mecanismo para obligar a propietarios de terrenos sin desarrollar a iniciar su construcción.

Componente General

Objeto	Eliminar las trabas e impedimentos que por propiedad dificulten el desarrollo de objetivos del POT.
Area de aplicación	Sobre terrenos en áreas de expansión (3 años) Terrenos urbanos no urbanizados (2 años) Terrenos o inmuebles urbanizados sin construir (2 años) y en U.A.U
Condiciones para su aplicación	Declarado desde el POT a partir del programa de ejecución: sujeto a condiciones del mercado.
Aplicabilidad	Por parte de la Nación, Distrito, asociaciones de municipios.
Ejecución	A partir de la declaratoria corren los plazos y las prorrogas de Ley, los cuales vencidos dan lugar a la expropiación judicial, enajenación voluntaria o la enajenación forzosa

COMPENSACION POR TRATAMIENTOS DE CONSERVACION

Base Legal	Art. 48, 49 – Ley 388
Definición	Mecanismo para resarcir propietarios afectados por limitaciones impuestas a la transformación física de su predio
Objeto	Establece la compensación por las cargas negativas procedentes de decisiones sobre el ordenamiento de algunas áreas urbanas
Area de aplicación	Áreas urbanas o inmuebles con tratamiento de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.
Condiciones para su aplicación	Tratamiento definido en el POT y los planes parciales. Los propietarios se deben comprometer a adoptar medidas de conservación adecuadas.
Aplicabilidad	Se asigna por la Administración a solicitud del propietario (según disponibilidad presupuestal) de acuerdo a avalúo IGAC o peritos competentes
Ejecución	Por medio de: 1. Compensación económica (fondos de compensación, 2. Estímulos tributarios 3. Otros. (Beneficios de usos del suelo, índices, estratificación)

Instrumentos Para Intervenir La Estructura Predial.

REAJUSTE DE SUELOS

Base Legal	Art. 45, 46 – Ley 388, Ley 9ª/ 89
Definición	Mecanismo para englobar un conjunto de predios para obtener una mejor configuración del globo de terreno, y dotarlo de la infraestructura urbana y el espacio público adecuado para luego

Componente General

	subdividir y desarrollar en conjunto o por lotes independientes
Objeto	1. Permite una nueva definición predial para lograr una mejor configuración del globo de terreno 2. Garantizar y facilitar el reparto equitativo de cargas y beneficios
Area de aplicación	Áreas de expansión urbana y suelos de desarrollo, donde el proyecto de reajuste haya sido aprobado por Plan Parcial y UAU.
Condiciones para su aplicación	Tratamiento definido y aprobado en los planes parciales, requiere consentimiento mayoría de propietarios
Aplicabilidad	Por intervención pública o solicitud de propietarios, el proyecto se ejecutará mediante entidad gestora construida en común acuerdo por los propietarios, y puede participar el estado.
Ejecución	El proyecto de reajuste prepara las reglas para la valoración de las tierras inmuebles, así como la valoración de predios resultantes según usos y densidades. Una vez aprobado se restituye a prorrata, mediante escritura pública, a los propietarios.

INTEGRACION INMOBILIARIA

Base Legal	Art. 45, 46 – Ley 388
Definición	Mecanismo para reunir o englobar distintos inmuebles para su desarrollo, renovación, construcción, adecuación de la infraestructura y espacio público, para luego subdividirlos y enajenarlos o desarrollarlos individualmente o en conjunto.
Objeto	1. Permite una nueva definición predial para lograr una mejor configuración del globo de terreno 2. Garantizar y facilitar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios
Area de aplicación	Áreas urbanas o inmuebles con tratamiento de renovación, redesarrollo o actualización donde el proyecto de integración haya sido aprobado con un P.P o U.A.U.
Condiciones para su aplicación	El proyecto, que incluye la cesión gratuita de terreno y otros, se aprueba con el Plan Parcial. Requiere consentimiento de los propietarios del 51% del área.
Aplicabilidad	Por intervención pública o iniciativa privada a través de entidad gestora constituida por los propietarios en común acuerdo, puede ser mixta.
Ejecución	El proyecto de reajuste e integración señala las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles, así como las resultantes según los usos y densidades. Una vez aprobado se restituye a prorrata entre los propietarios según escritura pública.

COOPERACION ENTRE PARTICIPES

Base Legal	Art. 47 – Ley 388
Definición	Consiste en desarrollar una UAU de comun acuerdo entre los propietarios, mediante el reparto de los costos y beneficios entre los propietarios.
Objeto	Garantizar y facilitar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios
Area de aplicación	En dearrolllos urbanisticos que no requieran cambios en la configuración predial. En Unidades de Actuación Urbanistica.
Condiciones para su aplicación	Garantizar la cesión gratuita de terrenos al Estado.
Aplicabilidad	Entidad gestora constituida por los propietarios

✓ Instrumentos Jurídicos Para Intervenir La Propiedad

ENAJENACION VOLUNTARIA

Base Legal	Ley 388
Definición	Mecanismo para adquisición de inmuebles por parte del Estado.
Objeto	Habilitar al Estado para la adquisición de bienes inmuebles.
Area de aplicación	Inmuebles declarados de utilidad o interés social
Condiciones para su aplicación	Declaratoria de utilidad publica par los objetivos del POT
Aplicabilidad	Se aplica por la Administración
Ejecución	El precio de adquisición será el valor comercial de acuerdo con el avalúo del IGAC o peritos privados inscrito en la Lonja.

EXPROPIACION JUDICIAL

Base Legal	Ley 388
Definición	Mecanismo para adquisición de inmuebles por parte del Estado.
Objeto	Habilitar al Estado para la adquisición de bienes inmuebles.

Componente General

Area de aplicación	Inmuebles donde no se llega a acuerdos formales con los propietarios para la enajenación voluntaria.
Condiciones para su aplicación	
Aplicabilidad	Es aplicable 30 días hábiles después de la oferta de compra de la entidad competente al propietario.

EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

Base Legal	Ley 388
Definición	Mecanismo de adquisición de inmuebles, cuando a juicio de la administración, exista condiciones de urgencia y su finalidad corresponda a art 58 Ley.
Objeto	Habilitar al Estado para la adquisición de inmuebles.
Area de aplicación	Inmuebles declarados de utilidad publica o de urgencia Inmuebles objeto de enajenación forzosa

ENAJENACION FORZOSA

Base Legal	Art. 55, 56, 57 Ley 388
Definición	Imposición de las autoridades a vender el predio en publica subasta por no haber cumplido la función social de la propiedad de acuerdo a lo establecido en el POT y sus normas urbanas.
Objeto	Eliminar obstáculos en el desarrollo de un sector
Area de aplicación	Inmuebles declarados de utilidad publica o interés social. Inmuebles que formen parte de una UAU y se nieguen a formar parte de la gestión.
Condic. aplicación	
Aplicabilidad	
Ejecución	Venta en publica subasta

✓ Instrumentos De Financiación

PARTICIPACION DE LA PLUSVALIA

Base Legal	Constitución Política, Art. 82 Ley 9ª/89, Ley 388 Art. 73-90 Decreto 1599/98
Definición	Derecho del Distrito de participar de los incrementos del valor del suelo, resultantes de las decisiones urbanísticas, sobre su clasificación, usos y potencial de edificabilidad, que incrementan su aprovechamiento.
Momento de aplicación	Cuando hay aumentos en los precios del suelo por: Incorporación de suelo rural o suburbano a urbano. Establecimiento o modificación del regimen o zonificación de los usos del suelo. Aumento del aprovechamiento en edificación

Componente General

	Ejecución de obras públicas previstas en el POT, PP y demás.
Agentes de aplicación	La administración local, mediante la identificación de predios e inscripción de la plusvalía en el certificado de libertad del inmueble, para ser pagado al hacer transferencia de dominio, solicitud de licencia de construcción o urbanización.
Condiciones para su aplicación	Estar definido en el Pot y los planes parciales. Concertación entre propietarios para obtener en consenso la participación Distrital.
Destinación	Se destina este recaudo a proyectos de renovación urbana, financiación macroproyectos, VIS, mejoramiento integral de barrios, espacio publico, infraestructura vial, y transporte masivo, fomento y mantenimiento del patrimonio cultural.
Cálculo	Solicitud de avalúos antes y después de la intervención urbanística, para la determinación del aprovechamiento potencial Después del cambio de norma y le aplica la tarifa porcentual (entre el 30% y 50%) según el Concejo Distrital. Se debe reajustar anualmente
Pago	1. Efectivo Transferencia en tierra en el mismo predio o en otra de la ciudad. Compra anticipada de títulos representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo Transferencia de acciones del proyecto al Distrito Ejecución de Obras en áreas de desarrollo no consolidado.

CONTRIBUCION POR VALORIZACIÓN

Base Legal	Decreto 1533/86
Definición	Es un gravamen real directo que se aplica para recuperar el costo de construcción de obras de interés publico. Relación costo-beneficio producido.
Momento de aplicación	Se impone a los predios en sectores beneficiados por las obras locales. Su liquidación y recaudo pueden hacerse antes, durante o después de la ejecución
Agentes de aplicación	La administración local mediante organismo competente.
Condiciones para su aplicación	Un predio puede generar plusvalía o valorización, nunca las dos para la misma intervención.
Destinación	Exclusivamente a la financiación directa de las obras publicas refrenciadas en el cobro.
Cálculo	El costo debe ser prorrateado entre los predios beneficiarios. La suma de las contibuciones no debe ser mayor que el costo de la obra.
Pago	En efectivo, sujeto a tarifas, plazos y descuentos que establezca la autoridad local.

COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION

Base Legal	Ley 388 Art. 48, 49 Decreto 151/98
Definición	Es una herramienta para compensar a los propietarios de terrenos o inmuebles de conservación.
Momento de aplicación	Se aplica a predios a los que haya sido asignado el tratamiento de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.
Agentes de aplicación	La administración local, mediante la definición de zonas receptoras de dichos derechos.
Condiciones para su aplicación	Estar definido en el POT y los planes parciales el tratamiento de conservación por conveniencia publica.
Destinación	Se podrán constituir fondos por la administración, que podran administrarse por encargo fiduciario.
Pago	Los inmuebles son compensados con retribuciones económicas, o transferencias de derechos de Construcción y desarrollo, entre otros.

TITULOS DE DERECHO TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCION

Base Legal	Ley 388 Art. 88-89-90
Definición	Son títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, transables en el mercado de valores
Momento de aplicación	Pueden ser emitidos para zonas geoconómicas homogéneas beneficiarias de acciones urbanísticas generadoras de plusvalía y contempladas en el POT.
Agentes de aplicación	Emitidos por las autoridades Distritales, a iniciativa del Alcalde, previa autorización del Concejo.
Condiciones para su aplicación	Al momento de su emisión los títulos representaran derechos adicionales homologados para las distintas zonas de acuerdo con una tabla de equivalencias homologadas en el título.
Destinación	Los derechos adicionales se usarán para aumentar el potencial de construcción en otras zonas y subzonas definidas.
Cálculo	Los derechos adicionales (de construcción o nuevo uso) se expresan en M2 y corresponden a unidades de Derecho adicional básico según tabla de equivalencias.
Pago	Se hacen exigibles al momento del cambio efectivo de

Componente General

	uso.
--	------

PAGARES Y BONOS DE REFORMA URBANA

Base Legal	Art.99-105 Ley 9ª/89.
Definición	Títulos a la orden libremente negociables, en moneda nacional, emitidos a 8 años. Los intereses devengados estarán libres de impuestos.
Momento de aplicación	Pagares: Para indemnizar o adquirir inmuebles por negociación directa o expropiación. Bonos: Para remodelación urbana, reajuste de tierras, VIS, infraestructura, equipamiento y saneamiento.
Agentes de aplicación	Las entidades nacionales, departamentales y Distritales.
Condiciones para su aplicación	Previa autorización del Concejo, asamblea o junta respectiva, con fundamento en la capacidad de pago de la entidad.
Destinación	Se destina a la adquisición de inmuebles por negociación o expropiación, infraestructura, equipamiento, espacio publico y VIS.
Calculo	Intereses por semestre vencido, equivalente al 80% de la variación porcentual del IPC (DANE).

MULTAS Y SANCIONES URBANISTICAS

Base Legal	Ley 388 Art. 104, 108
Definición	Sanciones originadas por infracciones urbanísticas.
Momento de aplicación	Obras sin licencia, o en áreas de protección, afectación, control ambiental, intervención o apropiación de espacio publico, cambio del uso permitido.
Agentes de aplicación	El Alcalde Distrital.
Condiciones para su aplicación	Estar definido en el POT y los planes parciales. Concertación entre propietarios para obtener en consenso la participación Distrital.
Destinación	Se destina este recaudo a proyectos de reubicación en zonas de riesgo.
Cálculo	De acuerdo con la gravedad de la falta entre 30 y 400 salario mínimo mensual de acuerdo con los rangos de la Ley.
Pago	Efectivo

Elementos De Promoción

Son aquellos elementos de articulación al mercado financiero, acordes con las estrategias de ciudad planteadas en el POT, la puesta en marcha de la dinámica de presentación y socialización del POT a la comunidad internacional.

Elementos De Gestión Comunitaria

Están incluidos dentro de estos los pactos colectivos y los acuerdos urbanos con las comunidades, los procedimientos de apoyo a los procesos de formulación de origen comunitario,

Es de destacar los pactos colectivos y los acuerdos urbanos con las comunidades, los procedimientos de apoyo a los procesos de formulación de origen comunitario,

Estos instrumentos de gestión contemplan aspectos relacionados con las formas y condiciones de aplicabilidad, el procedimiento a emprender por parte de la autoridad competente y/o propietario afectado, así como algunos de los aspectos del POT para los cuales son útiles.

Por otra parte, cuenta la administración Distrital con la figura de **las Unidades Integrales Urbanísticas**, entendidas como el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el POT, caracterizadas por estar contempladas en los planes parciales, conformar macroproyectos urbanos, garantizar el impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y por lo menos dos componentes de la acción sectorial del distrito y contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el privado.

Mediante este instrumento contará la administración local con el concurso de la Nación, cuya forma de participación la determinará el Ministerio de Desarrollo Económico, a través del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable, después de realizar una evaluación que establezca el impacto espacial y urbano de los proyectos a apoyar.

Los recursos de la Nación permitirán la financiación de programas de vivienda de interés social, mejoramiento de redes de acueducto y agua potable, cofinanciación de obras de infraestructura vial a partir de Findeter, entre otros. Así mismo, para el ejercicio de la gestión urbana, dispone el sector público de la transferencia de competencias y obligaciones a los gobiernos locales, por Ley 60 de 1993, como

Componente General

instrumento que amplía las posibilidades de ejecución de los proyectos urbanísticos que propendan por ampliación de la cobertura física de los servicios educativos, de salud y recreación, mediante el situado fiscal y los recursos de la nación.

Obviamente, la existencia de estos recursos no es óbice para que no se lleve a cabo las acciones de fortalecimiento institucional que apuntan a fortalecer la base tributaria corriente, en que se sustentan las inversiones públicas Distritales. El reto de consolidar la imagen de ciudad deseada implica, como se señala anteriormente grandes esfuerzos administrativos, y con ello también la implementación de mecanismos de estímulos, compensación, sanciones, etc. que contribuyan a ampliar las fuentes de financiación del POT. En este aspecto se hace referencia a la contribución de los impuestos de Industria y Comercio y al Predial, caracterizados por altas tasas de evasión.

Dentro del cuerpo de la formulación del POT de Santa Marta, los instrumentos de gestión implementados para el desarrollo del modelo territorial rural, deberán apuntar a resolver diversas problemáticas, que alrededor de las relaciones de posesión y tenencia de la tierra, existen. En este sentido, a diferencia de lo que ocurre con el área urbana para la cual la Ley 388 de 1997 y su antecesora Ley 9ª. De 1989 otorgan al Alcalde y demás autoridades del orden Distrital competentes, instrumentos de gestión mediante los cuales propiciar un proceso dinámico de uso y posesión del suelo, en el área rural la normatividad existente es menos favorable.

Se hace referencia exclusivamente a la Ley 160 del 3 de Agosto de 1994, y decretos que la reglamentan, la cual en su cuerpo de normas fortalece el carácter centralista de la toma de decisiones que puede suscitar la aplicabilidad del Programa de Reforma Agraria. Al tiempo que la supremacía nacional queda igualmente explícita en los artículos que integran la Ley 99 del 22 de diciembre de 1993 en la que se fundamenta la política ambiental colombiana.

Frente a estas circunstancias, el Distrito de Santa Marta no escapa de la existencia de conflictos referidos a la posesión y tenencia de la tierra, donde la política de reforma agraria deberá tomar fuerza y aplicabilidad; ni mucho menos, a los asuntos relacionados con el uso y sostenibilidad de los recursos naturales que en el territorio se encuentran, los cuales, también de alguna forma se asocian al problema de la propiedad, entre otros aspectos de índole económica.

En este contexto, la gestión del suelo rural se deberá centrar entre otros aspectos en la aplicación de los instrumentos legales existentes, hacia los cuales pueden recurrir la administración Distrital o autoridades competentes, para ejecutar las políticas, acciones y programas identificados en el POT, en el

Componente General

interés de contribuir a superar los conflictos relacionados con la posesión de la tierra y con ello impulsar el desarrollo de este sector.




Dentro del cuerpo de la formulación del POT de Santa Marta, los instrumentos de Gestión implementados para el desarrollo del modelo territorial rural, deberán apuntar a resolver diversas problemáticas, que alrededor de las relaciones de posesión y tenencia de la tierra, existen.

En este sentido, a diferencia de lo que ocurre con el área urbana para la cual la Ley 388 de 1997 y su antecesora Ley 9ª. De 1989 otorgan al Alcalde y demás autoridades del orden Distrital competentes, instrumentos de gestión mediante los cuales propiciar un proceso dinámico de uso y posesión del suelo, en el área rural la normatividad existente es menos favorable.

Se hace referencia exclusivamente a la Ley 160 del 3 de Agosto de 1994, y decretos que la reglamentan, la cual en su cuerpo de normas fortalece el carácter centralista de la toma de decisiones que puede suscitar la aplicabilidad del Programa de Reforma Agraria. Al tiempo que la supremacía nacional queda igualmente explícita en los artículos que integran la Ley 99 del 22 de diciembre de 1993 en la que se fundamenta la política ambiental colombiana.











Frente a estas circunstancias, el Distrito de Santa Marta no escapa de la existencia de conflictos referidos a la posesión y tenencia de la tierra, donde la política de reforma agraria deberá tomar fuerza y aplicabilidad; ni mucho menos, a los asuntos relacionados con el uso y sostenibilidad de los recursos naturales que en el territorio se encuentran, los cuales, también de alguna forma se asocian al problema de la propiedad, entre otros aspectos de índole económica.

Una relación detallada de los problemas o conflictos que prevalecen sobre el suelo rural de Santa Marta, se detalla a continuación:

-  Conflictos de posesión y dominio (Resguardos Indígenas – Colonizaciones).
-  Limitaciones para el usufructo de la propiedad privada en el Parque Natural Tayrona.
-  Nula injerencia (Gobernabilidad) de la autoridad Distrital en la administración de los Parques Naturales y con ello la tendencia de las

Componente General

instancias administrativas nacionales de ampliar el radio de influencia de la nación en el control del suelo rural del Distrito.

-  Falta de incorporación del área rural de Santa Marta dentro del programa regional de Reforma Agraria.
-  Problemas de legalización de títulos en grupos colonos tradicionales.
-  Grandes concentraciones de tierras, con baja proporción de explotación productiva.
-  La existencia de una oferta voluntaria de tierras por parte de propietarios.
-  La demanda (solicitud) de tierra por parte de familias colonas ante el INCORA.
-  Evasión en el pago del impuesto predial, debido, entre otros, a la falta de legalización de títulos.
-  El predominio de una tendencia contemplativa ambientalista, frente a necesidades poblacionales reales de explotación de la tierra y sobrevivencia.
-  Limitados instrumentos normativos para injerencia de la administración Distrital en la gestión del suelo rural. (Excepto CDDR).
-  Proliferación de conflictos de violencia subversiva y paramilitar incrementa desprendimiento de la posesión de la tierra.
-  La falta de información con respecto a la delimitación de los baldíos nacionales y Distritales.

En este contexto, los objetivos de la formulación se centran en reseñar los instrumentos legales existentes, hacia los cuales se puede recurrir la administración Distrital o autoridades competentes, para ejecutar las políticas, acciones y programas identificados en el POT, en el interés de contribuir a superar los conflictos relacionados con la posesión de la tierra y con ello impulsar el desarrollo del sector rural de Santa Marta.