

o Alvaro Suárez Zúñiga

Documento Final Corregido

CONTRATO 140/98
INSTITUTO GEOGRAFICO
AGUSTÍN CODAZZI –
ALVARO SUAREZ ZUÑIGA

"Asesoría al equipo encargado por la Alcaldía para la formulación del plan de ordenamiento territorial de Ibagué en el

DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN".

E.G.S.U.

POT-IBAGUE
2000-20010

Agosto de 1999
Santa Fe de Bogotá D.C.

EQUIPO DE TRABAJO DE ALVARO SUAREZ ZUÑIGA, consultores en arquitectura y urbanismo.

PARTE TECNICA

Arquitecto Urbanista
ALVARO SUAREZ ZUÑIGA[1]
Contratista 140/98 IGAC-A.S.Z.

Arquitecto
JEAN CARLO SANCHEZ

PARTE ADMINISTRATIVA

Administradora de Empresas
MARTHA LILIANA S. DE SEGURA

Asistente administrativo
JULIO CESAR MORENO

INTERVENTORIA

Ingeniera Geografa
JUDITH SALAS MIRANDA
Directora
División de Ordenamiento Territorial
Instituto Geográfico Agustín Codazzi

Ingeniera
ELVA MARINA PEREZ
División de Ordenamiento Territorial
Instituto Geográfico Agustín Codazzi

EQUIPO TECNICO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO DE IBAGUE

Arquitecto
Javier Arbeláez
Secretario de Planeación
Alcaldía de Ibagué

Arquitecto
Rafael Achury
Director Equipo Técnico del Plan de Ordenamiento de Ibagué.

[1] *Arquitecto U.J. (1986), especializado en diseño y gestión de proyectos de urbanos, Francia (1989); Diseñador urbano y asesor de la Agencia de Urbanismo de Marsella, Mission Centre-Ville y la Alcaldía de Marsella, Francia (1989-1992); y en Colombia, diseñador, asesor y director de proyectos urbanas en renovación urbana, planeación de gobierno y cultura ciudadana con Naciones Unidas para los Alcaldes Mayores de Bogotá, (1993-1996), y asesor en programas y política de espacio público y competitividad de la Cámara de Comercio de Bogotá (1997). Actualmente* dirige ○ **Productos Urbanos ltda**. *empresa consultora en urbanismo y arquitectura.*

INDICE

PARTE INTRODUCTORIA	
1. Alcance de la asesoría El contrato 140 de 1998 y su cumplimiento	
2. Marco conceptual 2.1. Marco legislativo: la Ley 388/97. Los grandes cambios de la Ley 388/97	
2.2. El proceso metodológico general para la formulación del POT.	
2.3. La estrategia de gestión de Plan de Ordenamiento Territorial de Ibagué: conceptos teóricos.	
3. Resumen de la asesoría metodológica para el diseño de la Estrategia de Gestión del Suelo Urbano: LOS **12** PASOS DEL PROCESO	
Resumen del diseño de la Estrategia de Gestión del Suelo Urbano aplicada al POT-IBAGUE. LOS **12** PASOS DE LA E.G.S.U. DEL POT-IBG	
PARTE ANALITICA. Principios conceptuales y modelo teórico**.**	
PASO 1 Lectura de la estrategia de ciudad del componente general	
PASO 2 Lectura del Plan de acciones proyectadas por el equipo POT en el componente general	
PASO 1 Lectura de la estrategia de ciudad del COMPONENTE GENERAL del POT-IBG	
PASO 3 Lectura del modelo de ordenamiento territorial del COMPONENTE GENERAL del POT.IBG.	
PASO 4 Lectura del modelo de ordenamiento territorial del COMPONENTE URBANO	
PASO 5 Lectura según la estrategia gestión del suelo urbano de los modelos morfológicos, usos e isoprecios, del COMPONENTE URBANO.	
PASO 6 Lectura del plan de clasificación de suelo del COMPONENTE URBANO y de sus planes parciales.	
PARTE PROPOSITIVA	
PASO 7 Definición de la política municipal de manejo del suelo urbano y de expansión del POT.	
PASO 8 Definición del modelo de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo en el COMPONENTE URBANO, Planes Parciales o UAU.	
PASO 9 Lectura de la Estrategia de Gestión Económica y Financiera, (E.G.E &F), preparada por el Equipo Técnico POT-IBG.	
PASO 10 **APLICACIÓN GEOREFERENCIADA de los Instrumentos de Gestión del Suelo Urbano y de Expansión, IGSUS.**	
PASO 11 Definición preliminar del potencial económico de la Estrategia de Gestión del Suelo Urbano, E.G.S.U.	
PASO 12 Conclusiones y recomendaciones, desde la E.G.S.U., a la "Estrategia de ciudad" propuesta y al "Modelo de Ordenamiento Territorial" .	
PARTE DEMOSTRATIVA	
Guía y recomendaciones para la incorporación de los Instrumentos de Gestión del Suelo en la estrategia de negociación del POT-IBAGUE.	
Bibliografía	



Alvaro Suárez Zúñiga

Parte Introductoria

1. **ALCANCE DE LA ASESORIA DEL CONTRATO IGAC-ASZ No. 140/98 El contrato 140 de 1998 y su cumplimiento**

Esta asesoría tiene como referencia el Contrato 140 de 1998 entre el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, División de Ordenamiento Territorial y el consultor en urbanismo y gestión de proyectos Arquitecto Alvaro Suárez Zúñiga, en desarrollo del Convenio IGAC- Municipio de Ibagué, y en cuyo desarrollo técnico participan también el Economista Juán Benavidez, el director técnico del Equipo POT del Arquitecto Rafael Achury, el Secretario de Planeación Arquitecto Javier Arbelaez y la Dirección y Equipo de la División de Ordenamiento territorial del IGAC.

Precisemos que el objeto general del contrato en mención es, "**Asesorar al equipo encargado por la Alcaldía para la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué en el diseño de la estrategia de gestión del suelo urbano y de expansión**" y, como está expresado en los objetivos específicos, en particular "**en materia urbanística**", lo cual significa que nos concentraremos en preferencia sobre el manejo del suelo, particularmente "el urbano y de expansión".
Según la ley 388/97, el POT lo conforma la **ESTRATEGIA DE PLANIFICACIÓN**, el QUE, (la cual implica una Estrategia de Ciudad, el HACIA DONDE), y la **ESTRATEGIA DE GESTIÓN**, el COMO. Esta última a su vez la conforman, "en materia económica y financiera" la ESTRATEGIA DE GESTION ECONOMICA Y FINANCIERA DEL POT, "en materia urbanística" se denomina ESTRATEGIA DE GESTION DEL SUELO URBANO, "en materia rural" la ESTRATEGIA DE GESTION DEL SUELO RURAL, y "en materia político-administrativo" se denomina ESTRATEGIA DE GESTION POLITICO-ADMINISTRATIVA POT DEL TERRITORIO".
Este documento se refiere en particular al diseño de la **ESTRATEGIA DE GESTION DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSION DEL POT-IBG**.

En el siguiente cuadro se resume el alcance de los resultados de la asesoría del Contrato 140/98, estrechamente relacionados con los componentes de un POT, según la ley vigente, así:

LEY 388 DE 1997	Vigencia	Alcance exclusivo	Carácter	ACTIVIDADES CONTRATO 140/98	PRODUCTO contenido en la E.G.S.U. Paso No.
		ESTRATEGIA DE GESTION DE SUELO URBANO Y DE EXPANSION		OBJETO: ASESORAR al l Equipo POT-IBG para la formulación del POT, en el diseño de instrumentos de gestión del suelo y de expansión	**Doc. Finales IGSU-388; E.G.S.U./POT-IBG;curso IGSU y 120 días de asesoría continuada.**
COMPONENTE GENERAL POT-IBG	2000 2010	Suelo rural,suburbano, urbano, de expansión y de protección.	Indicativo	*1.2 Diseñar una propuesta de los aspectos urbanísticos, el diseño instrumental, o aplicación general de los instrumentos de gestión y financiamiento en elsuelo urbano y de expansión del componente general del POT-Ibagué.*	Paso 3 P.ANALITICA Paso 10 P.PROPOSITIVA
COMPONENTE RURAL	2000 2007	Suelo rural	Indicativo	*1.7 Establecer las pautas urbanísticas para la armonización de las propuestas técnicas de ordenamiento territorial de la zona urbana y suburbana con la de la zona rural. Estas pautas de armonización deberán expresarse en términos cartográficos y en un documento con los contenidos urbanísticos del componente general, estructural y rural del plan de ordenamiento territorial municipal, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios*	Paso 3 de la P.ANALITICA y Paso 10 de la P.PROPOSITIVA
COMPONENTE URBANO	2000 2007	Suelo urbano y expansión	Indicativo	*1.2 Diseñar una propuesta de los aspectos urbanísticos, el diseño instrumental, o aplicación general de los instrumentos de gestión y financiamiento en el componente general del POT-Ibagué. Esta propuesta deberá ser cualitativa, espacializada sobre cartografía base del proyecto con precisión mínima correspondiente a la escala 1:10000 (suministrada por el IGAC), y acotada en e tiempo (3,6 y 9 años).*	Paso 10 de la P.PROPOSITIVA
PLAN DE EJECUCION 2000-2004 IBAGUE454 AÑOS **PLAN PARCIAL PICALEÑA**	2000 2004	 Unidades de Actuación Urbanísticas P.P.P.	Ejecutivo Ejecutivo	*1.3 Diseñar una propuesta de los aspectos urbanísticos, el diseño instrumental o aplicación general de los instrumentos de gestión y financiamiento, en el programa de ejecución del POT Ibagué o plan a corto plazo (3 años); y una propuesta técnica específica para la gestión y financiamiento, de al menos dos planes parciales o unidades de actuación urbanística de dicho programa de ejecución. Estas propuestas deberán ser cualitativas, cuantitativas, espacializadas sobre cartografía base del proyecto con precisión mínima correspondiente a la escala 1:10.000 y acotadas en el tiempo (1,2 y3 años).*	Paso 10 de la P.PROPOSITIVA Paso 10 de la P.PROPOSITIVA
LEY 388 DE 1997	**Vigencia**	**Alcance exclusivo**	Carácter	**ACTIVIDADES CONTRATO 140/98**	**PRODUCTO contenido en la E.G.S.U. Paso No.**
		ESTRATEGIA DE GESTION DE SUELO URBANO Y DE EXPANSION	Indicativo	**OBJETO: ASESORAR al l Equipo POT-IBG para la formulación del POT, en el diseño de instrumentos de gestión del suelo y de expansión**	**Doc. Finales IGSU-388; E.G.S.U./POT-IBG;curso IGSU y 120 días de asesoría continuada.**
PROCESO DE NEGOCIACION POT-IBG	1999	Período de formulación, fase implementación E.G.S.U. y durante el término de la consultoría.	Indicativo	*1.5 Sustentar en la mesa de negociación la propuesta técnica, económica y financiera diseñada según lo establecido en las actividades numeradas 1.2 y 1.3. 1.6 determinar los ajustes requeridos y ajustar por una vez la propuesta técnica formalmente presentada estipulada en las actividades numeradas como 1.2 y 1.3, en función de los acuerdos establecidos en el desarrollo de la negociación social, política y económica que deberá emprender el municipio y sus asesores*	P.DEMOSTRATIVA

2. MARCO CONCEPTUAL

2.1 MARCO LEGISLATIVO: LOS GRANDES CAMBIOS DE LA LEY DE DESARROLLO TERRITORIAL 388 DE 1997

Hacia una planeación que tiene más en cuenta lo económico. Hacia una ciudad como territorio económico. Hacia articular desarrollo económico con desarrollo territorial, o competitividad con desarrollo social, en condiciones de sostenibilidad.
El primer cambio fundamental esta dado en su titular al ser ley de Desarrollo Territorial. La ley 388/97 cuando ordena a los municipios realizar el Plan de Ordenamiento Territorial, no solo ordena que se diseñen las reglas para el desarrollo territorial futuro del municipio, sino que además, este diseño debe ir encaminado hacia el desarrollo económico.

Hacia un ordenamiento territorial que entiende que la plataforma urbana de los municipios se paga entre todos sus ciudadanos.
La ley 388/97 entiende, que las decisiones administrativas en torno a la forma, uso y valor del suelo que formulan los planes de ordenamiento, producen cargas y beneficios a los tenientes de suelo provenientes de la inversión de todos los ciudadanos y que requiere que la colectividad se garantice suelo y de financiamiento para el espacio público requerido en el municipio.

Hacia un ordenamiento territorial que entiende que invertir en el suelo produce rentas que el municipio como administrador debe captar.
Las rentas recibidas por los capitales invertidos en el desarrollo del suelo, son en gran medida, gracias a los atributos y condiciones que le proporciona la ciudad a cada terreno. El municipio debe participar de esas ganancias ya que los ciudadanos representados en la administración, han sido quienes han pagado y construido, aquellas condiciones que benefician a cada uno de los tenientes de suelo.

De un urbanismo regulador a un ordenamiento territorial más promotor
El plan de ordenamiento territorial de forma general, define la morfología del municipio, clasifica el suelo, y le proporciona un uso. Hasta aquí no existe diferencia con la ley 9 de 1989. La Ley 388/97 introduce la Unidad de actuación urbanística, figura que proporciona la flexibilidad necesaria para el Plan, por cuanto es el mecanismo mediante el cual el propietario de tierra al querer desarrollar el suelo, podría negociar los derechos adquiridos con la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial

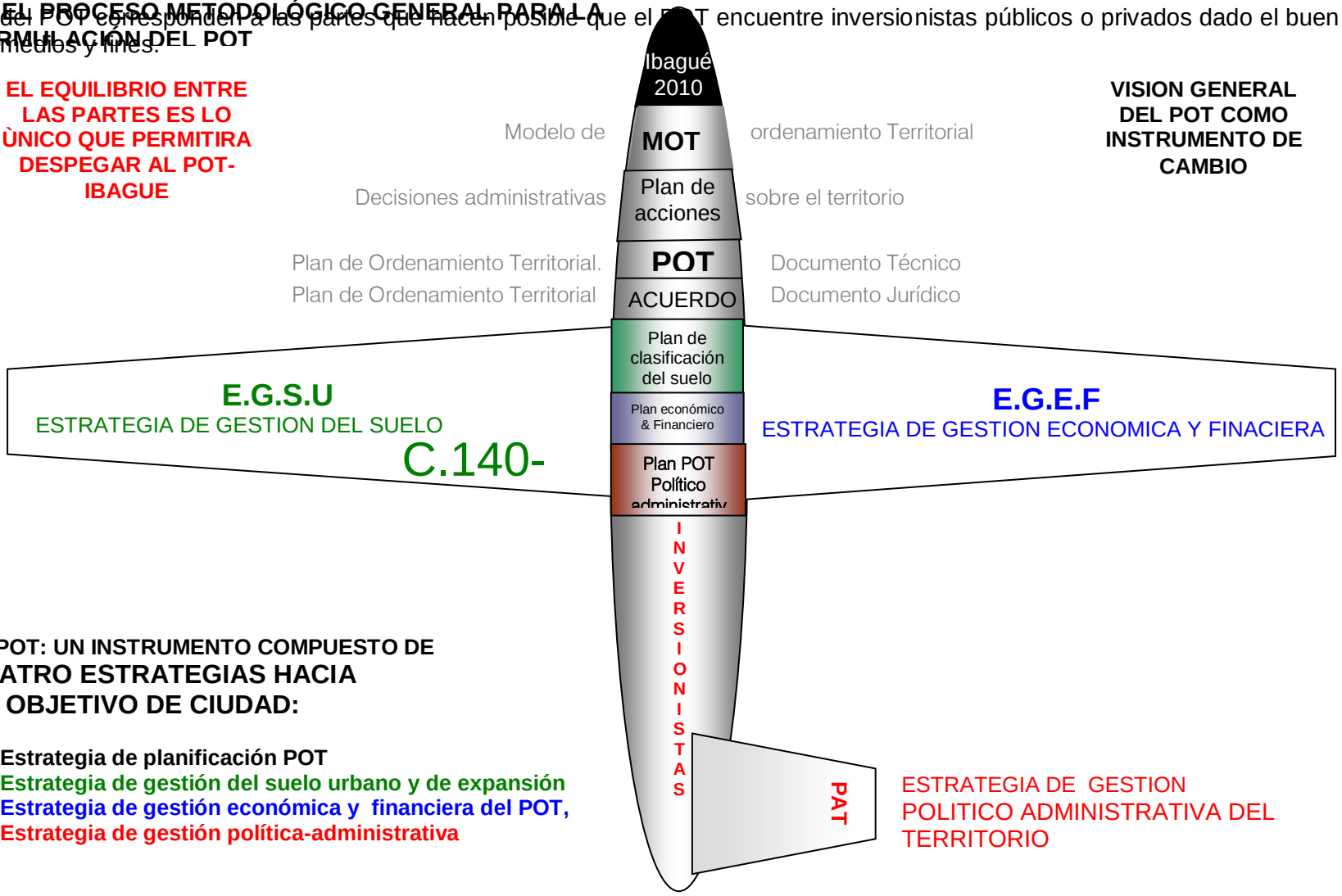
5.1. EL PROCESO METODOLÓGICO GENERAL PARA LA FORMULACIÓN DEL POT

Para mejor comunicación del proceso para formular el POT y mejor comprensión del papel que juega la estrategia de gestión del suelo, se presenta la siguiente analogía con el avión y su diseño. En primer lugar el diseño de cada una de las partes del avión de las partes es importante para el buen funcionamiento del aparato en su integridad y debe estar diseñada en función del diseño total. Las alas tendrán la forma adecuada, según el tipo de avión, su especialidad, su tamaño. 2. Un avión responde a resolver el problema de cómo llegar más eficazmente de un punto A un punto B.; así mismo, la formulación del POT está constituida por parte interdependientes las unas de las otras. El POT como el avión también pretende resolver el problema de cómo pasar de la situación A o territorio actual a una situación B o territorio deseado. En el esquema la estrategia de gestión del suelo urbano, la estrategia económica y financiera y la de gestión político-administrativa

2.2 EL PROCESO METODOLÓGICO GENERAL PARA LA FORMULACIÓN DEL POT

del POT corresponden a las partes que hacen posible que el POT encuentre inversionistas públicos o privados dado el buen equilibrio entre medios y fines.

EL EQUILIBRIO ENTRE LAS PARTES ES LO ÙNICO QUE PERMITIRA DESPEGAR AL POT-IBAGUE



VISION GENERAL DEL POT COMO INSTRUMENTO DE CAMBIO

EL POT: UN INSTRUMENTO COMPUESTO DE
CUATRO ESTRATEGIAS HACIA UN OBJETIVO DE CIUDAD:

1. **Estrategia de planificación POT**
2. **Estrategia de gestión del suelo urbano y de expansión**
3. **Estrategia de gestión económica y financiera del POT,**
4. **Estrategia de gestión política-administrativa**

ESTRATEGIA DE GESTION POLITICO ADMINISTRATIVA DEL TERRITORIO

El PROCESO en curso, en el POT de IBAGUE avanza en la fase final de la Estrategia de Planificación previa a la preparación del proyecto Acuerdo final que será presentado al Concejo Municipal.
Esta fase final tiene como documento técnico central el **PLAN DE CLASIFICACION DEL SUELO RURAL, URBANO Y DE EXPANSION**

EL PROCESO, sin embargo sigue siendo el mismo, la Administración prepara un proyecto de acuerdo, FORMULACION, el Concejo Municipal lo estudia y si lo considera procede a su APROBACION, para que luego los habitantes de la ciudad inicien su IMPLEMENTACION y cumplimiento. Lo anterior significa que en Ibaguè será el Acuerdo 35 de 1990, regla vigente en el tema y que supone compromisos y derechos, será modificado y por supuesto reemplazado por el nuevo acuerdo PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE IBAGUE PARA LA VIGENCIA 2000 A 2010.

ETAPA PRELIMINAR

⇩

DIAGNOSTICO

⇩

DISEÑO DE FORMULACIÓN ESTRATEGIA DE PLANIFICACION

La formulación del Plan comprende el proceso de la toma de las decisiones fundamentales acerca del ordenamiento del territorio, las cuales se traducen en los componentes general y su contenido estructural, urbano y rural. Igualmente deberá incluir las acciones y actuaciones que serán incorporadas en el programa de ejecución. En esta etapa se define la imagen posible del territorio, junto con los instrumentos que permitan su implementación.

⇩	⇩	⇩	⇩
MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	**DISEÑO DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEACION**	**DISEÑO DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN**	**PROYECTO DE ACUERDO**

⇩

APROBACIÓN

⇩

IMPLEMENTACION

2.3. LA ESTRATEGIA DE GESTION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: CONCEPTOS TEORICOS

Qué es la Estrategia de Gestión del Suelo urbano?

La estrategia de gestión son los modos y medios de hacer, por medio de los cuales se logran los objetivos propuestos del Plan de ordenamiento territorial en el contexto de la Ley 388/97; es **el modo de hacer** para que lo diseñado o planeado pueda implementarse, luego que el Concejo Municipal haya aprobado el proyecto de acuerdo del POT.

Específicamente la estrategia de gestión de un plan de ordenamiento, gestiona el desarrollo del suelo tanto de promoción pública como privada, en función del desarrollo del municipio, esto es asegurar que los desarrollos y las acciones sobre suelo se den de acuerdo a los lineamientos morfológicos y objetivos de desarrollo planteados por la estrategia de planeación en su plan de acciones.

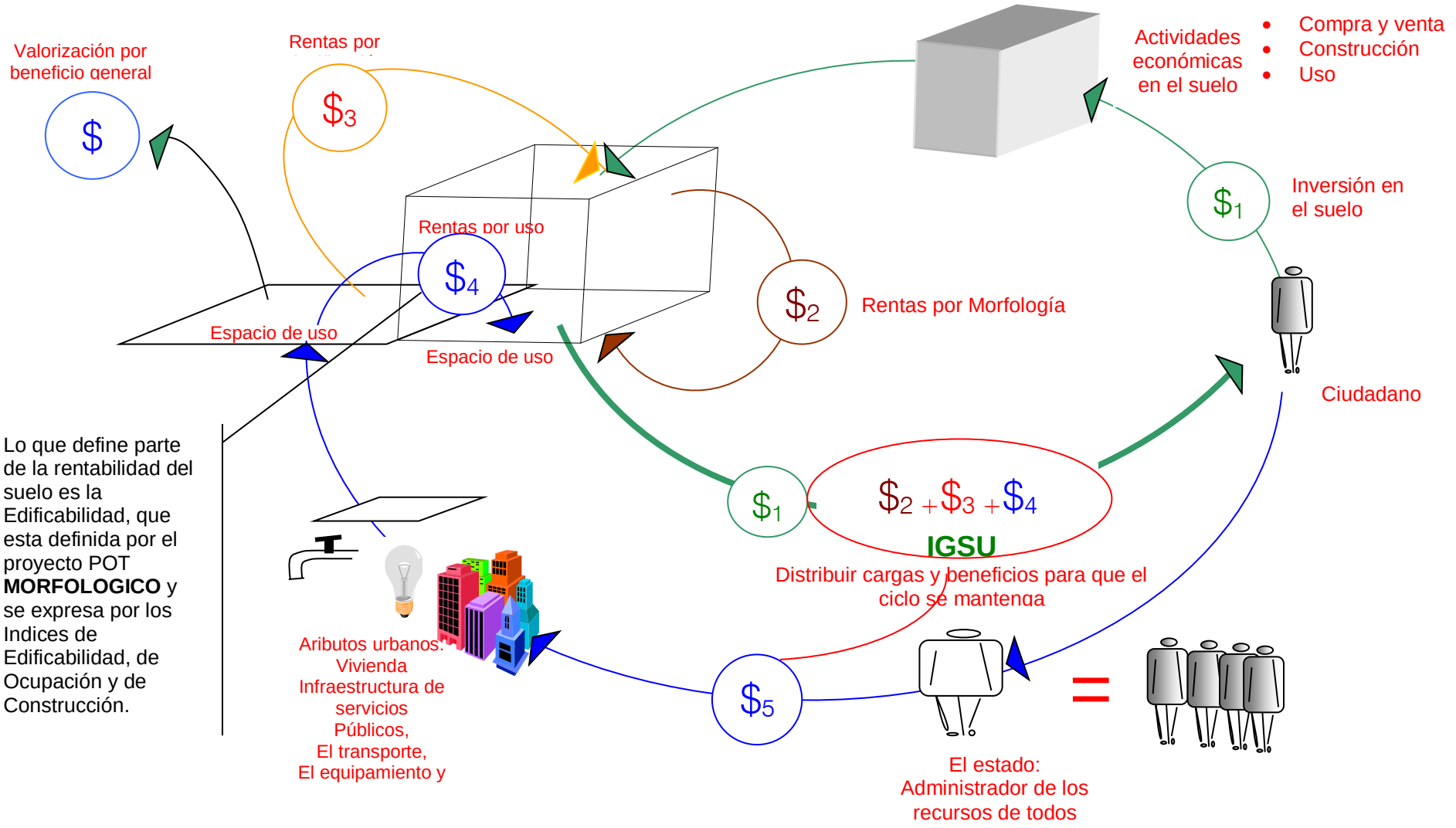
De acuerdo a lo anterior y en el contexto de la formulación del Plan de Ordenamiento territorial de Ibagué, puede afirmarse que la **estrategia de gestión del suelo** es el cómo hacer para que la generación de riqueza en Ibaguè, cuente con las mejores condiciones urbanas de atributos del suelo, facilidades de inversión y aporte los recursos que corresponden a la colectividad, de las acciones POT previstas para que IBAGUE pase de la situación actual de la ciudad a la situación deseada que expresa su imagen - objetivo futura: IBAGUE SOPORTE Y ENLACE REGIONAL.

Visto desde el ángulo de la calidad de vida de la ciudad, es la forma de **"garantizar" suelo y recursos para que la ciudad cuente con el ESPACIO PUBLICO** que la Estrategia de Planificación POT haya definido. Es importante, recordar que el suelo destinado a servicios sociales urbanos, que quizá debiera ocupar igual superficie que el residencial, no proporciona en cambio fuertes ganancias a la propiedad del suelo porque tiene un solo adquirente, LA COLECTIVIDAD,)a través de la administración estatal o para estatal) Y dichas entidades públicas que no obtendrán del uso del suelo beneficios en términos financieros, pero que deberán instalar los servicios y proveer a su gestión, no se hallan en condiciones de satisfacer altos precios del suelo.

OBJETIVOS PRIORITARIOS E.G.S.U.: Promover condiciones o atributos urbanos de ciudad. Conducir la oferta y demanda de suelo. Conducir el prestigio que modifica el valor del suelo. Dar forma y orden al territorio. Contribuir a la inversión y financiación del POT.

La Ley 388/97 entiende que el desarrollo del suelo o la inversión de capital en el desarrollo urbano, ya sea, venta y compra de suelo, urbanización, parcelación o construcción, producen rentas para sus tenientes, parte de las cuales son causadas por los atributos urbanos, específicamente, la infraestructura de servicios públicos, de transportes, vivienda, e intercambio. Adicionalmente el plan por medio de la decisiones en el territorio producen en los tenientes de suelo beneficios, que pueden ser de tipo económico directo, como la valorización por construcción de nuevas vías, aumentos en el potencial construible o aprovechamiento urbanístico cuando se decide por ejemplo aumentar la densidad o aumentar las alturas, la ampliación del perímetro urbano que produciría aprovechamiento urbanístico, ampliación del potencial de construcción. Así mismo, el POT a través de decisiones en el territorio puede producir desventajas o cargas económicas en la tenencia de suelo, como por ejemplo al declarar una zona de conservación urbanística, este lote estaría en desventaja, con otros que no hayan sido declarados por cuanto no podría desarrollar en altura su inmueble y simultáneamente debe mantener en buen estado la construcción, situación que no es rentable. Por lo anterior la ley 388/97 introduce una serie de instrumentos, que buscan equidistribuir las cargas y beneficios producidos por el plan, no solo en función de la equidad, sino mantener las condiciones de oferta y demanda y que por ejemplo sea rentable tener negocios de suelo en una zona de conservación como en una zona de expansión. Para que el anterior ciclo sea cierto los instrumentos de gestión y su aplicación debe entender la especulación existente sobre suelo, las tendencias de valor del suelo, y el ciclo de renta e inversión del suelo

i.G.S.U.S. Lo que hacen los instrumentos de gestión del suelo es intervenir el ciclo de generaciòn de renta derivado del suelo.



Lo que define parte de la rentabilidad del suelo es la Edificabilidad, que esta definida por el proyecto POT **MORFOLOGICO** y se expresa por los Indices de Edificabilidad, de Ocupación y de Construcción.

Què se modifica? El plan de clasificación del suelo vigente el Acuerdo 35 de 1990.

Desde el punto de vista estrictamente de la decisión política, el proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial es una propuesta de modificación del Plan de Clasificación del Suelo existente a través del Acuerdo 35 de 1990.

Es decir que se trata de modificar unos derechos que le ha sido otorgado al propietario del suelo por el Concejo Municipal, derechos que comprometen económicamente a toda la ciudadanía, y están a la base de la rentabilidad del suelo.

Razón que explica el carácter comparativo que debe tener toda Estrategia de Gestión del Suelo Urbano y de Expansión Y QUE OBLIGA A REALIZAR UN CUIDADOSO EXAMEN JURIDICO ESPECIALIZADO PARA QUE LA MODIFICACION DE DERECHOS ADQUIRIDOS sea manejado sin consecuencias legales y económicas contra el Fisco Municipio.

Derivado de los resúmenes IGAC del Acuerdo 35/90 y del trabajo con el equipo técnico puede afirmarse que este Acuerdo, generoso en densidad, alturas, áreas de expansión, compromete a la colectividad en la dotación de un gran territorio en un momento de crisis fiscal municipal, contexto nacional de recesión y que deja para invertir por el Municipio en su mantenimiento una gran área urbanizada con alta presencia de terrenos debidamente urbanizados, conviene sea modificado dentro de una política de restringir el crecimiento en suelo y la volumetrìa general del Area Urbana y de Expansión de Ibaguè

La ecuación del éxito. No existe, pero..... los que han hecho han mezclado Un buen plan de acción, 30% conocimiento interno comparado (E.Planificación) + 20%, negocios para todos (E.G.S.U.) + 20% responsables visibles y comprometidos (E.G.P-A.T. + 20% uso intensivo y oportuno de los recursos (E.G.E&F.) + 20% coyuntura externa favorable

RECURSOS ECONOMICOS + ATRIBUTOS DEL SUELO + COMPETENCIAS POLITICO-ADMINISTRATIVAS = GESTION URBANA DEL POT

Tal vez lo que haya que añadir a la definición que la ESTRATEGIA DE GESTION es, para efectos de la formulación del POT, el modo de hacer que un propósito de ordenamiento del territorio se implemente, lo cual exige un adecuado **EQUILIBRIO ENTRE FINES Y MEDIOS,** lo cual en el Plan de Ordenamiento Territorial significa avanzar en la definición del POT no solo que IBAGUÈ se merece, sino aquel POT en dónde los propósitos de envergadura y porvenir vayan de la mano con las posibilidades técnicas, financieras y de liderazgo.

Para ello es importante comprender que la gestión urbana depende sin lugar a dudas de una buena estrategia de ciudad , bien expresada a través de un PLAN DE ACCIONES debidamente temporalizadas en un plan de ejecución y de mediano y largo plazo, pero también de una buena disposición de recursos en el momento oportuno, del suelo adecuado y del costo requerido para el proyecto y muy importante en el caso colombiano e Ibaguè no es la excepción de un responsable identificable y competente para promover y velar por el proyecto.

De lo anterior se deriva que la Estrategia de Gestión del POT, debe contemplar estas tres partes, como se observa a continuación:

ESTRATEGIA DE GESTION POT-IBG	=	**ESTRATEGIA DE GESTION DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSION Y DEL SUELO RURAL**	+	ESTRATEGIA DE GESTION ECONOMICA Y FINANCIERA POT-IBG	+	ESTRATEGIA DE GESTION POLITICO-ADMINISTRATIVA DEL TERRITORIO

3. RESUMEN DE LA ASESORÍA METODOLÓGICA PARA EL DISEÑO DE LA ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y SU APLICACIÓN AL CASO DE POT-IBAGUE.

LOS 12 PASOS DE LA METODOLOGIA	LOS 12 PASOS DE LA APLICACIÓN EN EL CASO DEL POT-IBAGUE 2000-2010
PARTE ANALITICA	
PASO 1 Lectura de la estrategia de ciudad del componente general	
Definir una imagen-objetivo, con objetivos específicos y políticas permiten evaluar la pertinencia y priorización de cada acción propuesta. Se propuso la adaptación hecha del marco teórico desarrollado por la Teoría de la Competitividad Urbana, M. Porter, según el cual tres son las condiciones requeridas por las ciudades en América Latina, calidad de vida, conectividad y progreso y orgullo cívico.	IMAGEN OBJETIVO DE LA ESTRATEGIA DE CIUDAD: **IBAGUE CIUDAD ENLACE. Ibagué, liderazgo regional como ciudad enlace** entre las conurbaciones bogotana, medellinense y caleña. *Propuesta elaborada conjuntamente con el Eq.Tec.POT-IBG.* OBJETIVOS DE LA ESTRATEGIA DE CIUDAD: • En CALIDAD DE VIDA Ambiental: Promover el uso racional y sostenible del recurso hídrico. Económico: Intermediar entre las 3 conurbaciones. Servicios Públicos: Superar déficit, mejorar calidad y garantizar oferta. • En CONECTIVIDAD: Mejorar conectividad en transporte aéreo de carga. Garantizar conexión con el sistema vial nacional y regional. Separar el sistema vial nacional del vial urbano. Conectar el sistema intraurbano mediante anillo circunvalar y la región al aeropuerto. • En PROGRESO Y ORGULLO CIVICO: Promover identidad en torno a Ibagué como capital musical y cultural de Colombia y el municipio como líder agroindustrial nacional. • POLITICAS: Minimizar la inversión pública vía EGSU en el desarrollo urbano y favorecer el desarrollo económico sin crecimiento urbano. Definir un Plan de Ejecución dirigido a promoción de inversión y mejora de la calidad de vida con base en finalización de obras y mantenimiento.
PASO 2 Lectura del Plan de acciones proyectadas por el equipo POT en el componente general	
Utilizar la matriz propuesta que articula los objetivos de ley del POT, competitividad y desarrollo social, donde se compara los atributos urbanos o niveles exigidos por la ley 388/97 y las 3	Ver cuadro del PASO 2. El cual reúne la información existente en los documentos suministrados y ordena las acciones propuestas en torno a un objetivo de ciudad y condiciones básicas de competitividad. De este puede concluirse que: El plan de acciones posee coherencia interna, presenta creatividad en los temas críticos del

condiciones urbanas básicas de la competitividad, del componente general, componente urbano y plan de ejecución. Se ordena por primera vez el Plan de Acciones, para su revisión por el Equipo Técnico POT-IBG.	diagnóstico, hace énfasis en la conectividad nacional, en la producción de nuevo suelo para actividades y servicios económicos y vivienda de interés social, V.I.S., con una gran preocupación por la protección ambiental y reubicación de vivienda en zonas de riesgo. R: Dada la baja capacidad económica y administrativa actual del municipio, los lineamientos de la Estrategia Económica y Financiera y la Estrategia de Ciudad se recomienda redimensionar el Plan de Acción del Componente Urbano. R: Dadas limitaciones actuales, relacionar más las inversiones en ordenamiento territorial con generación de riqueza o competitividad, particularmente al definir el Plan de Ejecución.
PASO 3 Lectura del modelo de ordenamiento territorial del COMPONENTE GENERAL del POT- IBG	
Se propone hacer observable la definición del modelo de ordenamiento territorial, MOT a nivel del municipio, rural y urbano general, con base en la política ambiental CORTOLIMA, el plano IGAC de riesgos sísmicos, las tendencias en conectividad y productividad regional.	De la documentación entregada puede concluirse que: El MOT del Componente General sería monocéntrico; con el área urbana como centro principal y proveedor de servicios para la región, con tres subáreas regionales, una de conservación de recursos naturales al occidente, una de conservación agropecuaria al norte y sur, y una de producción agropecuaria, al oriente. R: Preparar estudios sobre la localización de actividades “industriales” en el área rural utilizando declaratorias de suelo suburbano como clasificación de suelo, debido a la tendencia hacia fuera generada por la tendencia de mejor conectividad vial y aérea hacia el sur oriente rural.
PASO 4 Lectura del Modelo de Ordenamiento Territorial, MOT, del COMPONENTE URBANO del POT-IBG.	
Aquí se propone que la definición del MOT del C.U. se haga con base en las áreas de centralidad o centralidades, basados en estudios de movilidad (origen y destino) y mercadeo (oferta y demanda) para atender individualmente de los servicios sociales urbanos básicos. Las áreas de centralidad estarían definidas en torno a ejes viales existentes y que les dan su nombre. También se propone un Sistema Unico de Nomenclatura para el POT-IBG que basado en el lenguaje de la ley 388/97, unifique el lenguaje y los niveles de aplicación.	El MOT del componente urbano sería monocéntrico con cinco subcentralidades: La centralidad del **Centro histórico** y simbólico, las subcentralidades **Nuevo Centro** en torno al Eje Cra.5-Cll.60, **Barrios del Occidente** con el eje Av.Jordán-Av.Ambalá, **El Salado**, la del **Centro Industrial en la Avenida del Espinal** y la **del Centro Regional de Servicios** en la vía que conducen al Aeropuerto Perales.. R: Esta es la decisión fundadora del Plan Ordenamiento Territorial a conocer y compartir. R:SISTEMA UNICO DE NOMENCLATURA DEL POT-IBAGUE., *(Propuesta Ctr.140)* Nivel 0: Componente General, Nivel 1: Componente Urbano y Rural, Nivel 2: Areas de Centralidades y Macroproyectos, Nivel 3: Areas Morfológicas Homogéneas y Subproyectos/McPRY. Nivel 4:Planes Parciales y/o Unidades de Actuación Urbanística. Nivel 5: Plan de Ejecución 2000-2004.
PASO 5 Lectura según la estrategia de gestión del suelo urbano de los Modelos Urbanos a nivel del COMPONENTE URBANO.	
Síntesis comparada situación actual - situación propuesta, Ac.35/90 y proyecto POT-IBG. Se precisan por esta asesoría, TRES Modelos	A partir de la lectura del Proyecto POT y del MOT, se definen tres **Modelos Urbanos** a fin de generar criterios para la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo urbano, y estos se resumen así:

Urbanos derivados del MOT, el MMT, M.Morfológico Territorial, M.U.S. M. Usos del Suelo y el M.I.T. M. de Isoprecios Territorial. Son muy importantes pues permiten explicitar la el análisis y decisión en materia de los índices de edificabilidad, construcción y ocupación que definen técnicamente, la forma y uso del suelo urbano.	MODELO MORFOLÓGICO TERRITORIAL, M.M.T., basado en **una red** de ejes jerarquizados de espacio público vial, densos, de altura continua, y con articulaciones urbanas simbólicamente estructurantes que encuentran áreas que se buscan morfológicamente homogéneas. Serían 17 estas áreas urbanas homogéneas cuyos índices de edificabilidad están pendientes por definir por el EqpTec.POT-IBG MODELO DE USOS DEL SUELO,M.S.U., Los ejes serían de uso para terciario económico, rodeando áreas o "bolsones" de residencia. Los causes y quebradas clasificarían como de protección ambiental y el centro tradicional como conservación. MODELO DE ISOPRECIOS, se aplicaría el principio de proteger el valor del suelo ya urbanizado, tanto en centro tradicional como en los ejes viales en consolidación, como la 5ª e intervenir en las plusvalías en zonas de expansión del sector de Occidental. R: Igual que el anterior son las decisiones a conocer y compartir sobre la forma, el uso y valor del suelo concretan el proyecto de ordenamiento de la ciudad, mínimo por la Administración.
PASO 6 Lectura del Plan de Clasificación del Suelo del COMPONENTE URBANO y sus planes parciales.	
Resumen del Plano de Clasificación del Suelo del Componente Urbano para lo cual esta asesoría propone una guía en forma de matriz que cruza las decisiones administrativas del POT sobre el suelo urbano y de expansión con las Areas de Centralidades del MOT. Para la lectura del Plan Parcial, también se propone una guía matriz que se aplicó en el caso único del Plan Parcial de Picaleña. La lectura se dirige hacia recomendar modificaciones de diseño, si es necesario.	A partir de la lectura del Plan de Clasificación del Suelo P.C.S. las conclusiones y/o recomendaciones pueden resumirse así: En materia de la **CLASIFICACION DEL SUELO:** En el P.C.S. propuesto busca consolidar la tendencia de desarrollo de nuevas centralidades al interior del área urbana de Ibagué; propone una mezcla creativa de producción de bajo impacto y residencia al interior del suelo urbano y define y saca del mercado suelos de protección y de riesgo. Promueve una densidad media de XX hab./ has., y de XX vivienda/has., y la incorporación de XXX has de nuevo suelo para urbanizar por la colectividad. *(Cifras sin definir por E.T.-POT-IBG).* R.: Cumplir el objetivo de desarrollo social sin crecimiento espacial y fortalecer en el Plan de Comunicaciones las previsiones de parqueo y transporte colectivo en bus. R.: Clasificar el A.C.5- Regional de Servicios, (V. Paso 4) como *suelo suburbano,* para evitar su incorporación posterior obligatoria, en caso de existir derechos adquiridos clasificarla de *suelo de expansión.* R. Continuar el diseño del Plan de Clasificación del Suelo hasta obtener los Indices de Ocupación, de Construcción y de Edificabilidad, o confirmar los existentes del Ac.35. R: Definir los índices de las Areas de Transferencia, Planes Parciales o Areas de Actuación Urbanística que formen parte del Plan de Ejecución, indispensable para la EGSU. R: Profundizar en la definición de las acciones prioritarias del Plan Ejecución 2000-2004, con base en, mejorar calidad de vida vía espacio público existente y terminar proyectos; y fortalecer la capacidad administrativa y de gestión de acciones POT, del predial y de la

	inversión requerida. En materia **GENERAL DE LA ESTRATEGIA DE PLANIFICACION**: R: Adoptar un SISTEMA DE NOMENCLATURA DE AREAS Y SUBAREAS, único y común y precisar las excepciones. Diseñar simultáneamente la Estrategia de Gestión Político-Administrativa o resolver este frente de gestión en el diseño de la Estrategia de Planificación.
PARTE PROPOSITIVA	
PASO 7 Definición por el Gobierno o el Eqp.Tec.POT de la política municipal de manejo del suelo urbano 2000- 2010 para el POT.	
Indicaciones sobre las políticas generales más pertinentes, según la Administración Municipal o su Equipo POT-IBG, para el manejo de la forma, usos, repartición de cargas y beneficios y del valor del suelo, con énfasis en suelos de protección, riesgo, vivienda de interés social, y equipamientos, con especial atención sobre el Plan de Ejecución. Se define el NOMBRE PUBLICO Y OFICIAL que será presentado al Concejo Municipal. Se propone ordenar las políticas o lineamientos así: EN MATERIA DE FORMA URBANA EN MATERIA DE USOS DEL SUELO EN MATERIA DE CARGAS Y BENEFICIOS EN MATERIA DE VALOR DEL SUELO	Los lineamientos propuestos y adoptados por esta asesoría, en ausencia de unos oficiales y explícitos para el POT-Ibagué, se basan en los ordenados por la Ley 388/97, así, **EN MATERIA DE NOMBRES OFICIALES Y PUBLICOS.** R. El proyecto de acuerdo llevará el título Plan de Ordenamiento Territorial IBAGUE 2000-2010, y el Plan de Ejecución 2000-2004, “IBAGUE 450 años”. **EN MATERIA DE MANEJO DE LA FORMA URBANA.** R. Promover el desarrollo social y económico sin expansión del perímetro urbano. R. Consolidar los ejes viales y las cuencas como estructura primaria del espacio público. R. Preparar la transición hacia índices de edificabilidad inferiores a la demanda. R. Promover formas de uso intensivo de la edificabilidad existente. **EN MATERIA DE MANEJO DE LOS USOS DEL SUELO** R. Promover el uso sostenible de las cuencas hidrográficas. R. Aumentar el aporte individual en espacio público. R. Favorecer la implantación de usos productivos. R. Favorecer el uso recreativo económico de las zonas de riesgo y la inversión privada en el manejo de las zonas de protección. **EN MATERIA DE MANEJO DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** R. Cobrar el beneficio de ser propietario de suelo urbano equipado. R. Restringir al máximo la incorporación de nuevo suelo urbano. R. Recuperar el beneficio individual sobre el suelo generado por el POT, sin excepción ninguna en el suelo de expansión. R. Privilegiar el uso de la contribución de valorización para la financiación del Plan de Ejecución. R. Privilegiar el manejo de la estructura predial e inversión concertada R Promover el uso económico y pago del espacio público para financiar su mantenimiento. **EN MATERIA DE VALOR DEL SUELO**

	R. Promover el aumento de la oferta de suelo. R. Aplicar el carácter de la función social de la propiedad del suelo, particularmente del suelo con vocación VIS. R. Actualizar el catastro de las zonas a vocación V.I.S. para el cobro técnico y equitativo de la participación en la plusvalía generada por el POT. R. Definir normas y cesiones mínimas de espacio público de la V.I.S. y facilitar su compensación por el constructor-urbanizador, en armonía con el Plan de Espacio Público del Componente Urbano del POT.
PASO 8 Definición del modelo de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo urbano.	
Se define una matriz "Modelo de Aplicación de los I.G.S.U.S." que responde a la pregunta ¿En el caso de las decisiones POT sobre el suelo, que incidencia en la forma, uso o valor se obtiene, cuál es el prioritariamente el instrumento a emplear y forma de liquidación y pago?. En el caso de la **E.G.S.U./ POT-IBG** esta pregunta hace referencia al **COMPONENTE URBANO** en cuanto al suelo urbano y de expansión, y al **PLAN DE EJECUCIÓN 2000-2004 "IBAGUE 450 AÑOS**"	El Modelo de Aplicación de los I.G.S.U.S. propuesta para el caso del POT-IBAGUE se resume así: **EN MATERIA DE AREAS MORFOLOGICAS URBANAS:** En resumen, El manejo del plusvalor producido por modificación en la clasificación, uso, o la edificabilidad, se hará aplicando la participación en plusvalía entre el 30% y 50%. **EN MATERIA DE TRATAMIENTOS:** El manejo del minusvalor por conservación y protección se hará aplicando la compensación; y el manejo del plusvalor en los terrenos VIS por plusvalía y construcción prioritaria. **EN MATERIA DE PLANES PARCIALES** El manejo del mayor aprovechamiento urbanístico producido y de la estructura y propiedad predial requerida, se harán mediante, cobro de plusvalía, cooperación entre partícipes, integración inmobiliaria y valorización.
PASO 9 Lectura de la Estrategia de Gestión Económica y Financiera, (E.G.E&F), del POT-IBG/ Equipo POT-IBG.	
Para el desarrollo de este paso u en ausencia de uno cualquiera, esta asesoría propuso al Equipo Técnico del POT, cual sería el contenido de la Estrategia Económica & Financiera en 4 cuadros resumen: -Plan de Presupuesto, Inversiones y Beneficios. -Plan de Inversión por Sector 2000-2010. -Plan de financiación y fuentes POT. -Estrategia de promoción de inversiones. La propuesta busca contribuir a que el POT-IBG cuente con instrumentos contables explícitos y que permitan evaluar el aporte de la E:G.S.U.	Los instrumentos de contabilidad propuestos permiten integrar a la E.G. E & F, el aporte que en materia económica y financiera pueda provenir de la E.G.S.U. Dado que esta asesoría no dispuso de la información económica y financiera en ninguna forma, se propone y se implementa como alternativa, una política basada en el ***máximo cobro de los beneficios del POT***, muy consistente con la expresión del Secretario de Planeación de Ibagué, "Es de conocimiento público que el Municipio tiene pignorados sus ingresos por seis años". Sin embargo para el equipo diseñador debe ser comprensible que los objetivos de una E.G.S.U. están relacionados directamente con la necesidad específica económica y financiera de cada municipio, las conveniencias políticas y la política económica municipal.
PASO 10 APLICACIÓN DE LOS INATRUMENTOS DE GESTION DEL SUELO, IGSUS.	
Se define los documentos o información mínima necesaria para proceder al diseño de los	La propuesta georeferenciada está contenida en el Plano No. 5. "Diseño de aplicación de los I.G.S.U." y las matrices de presentación, diseñados por esta asesoría, y los procedimientos

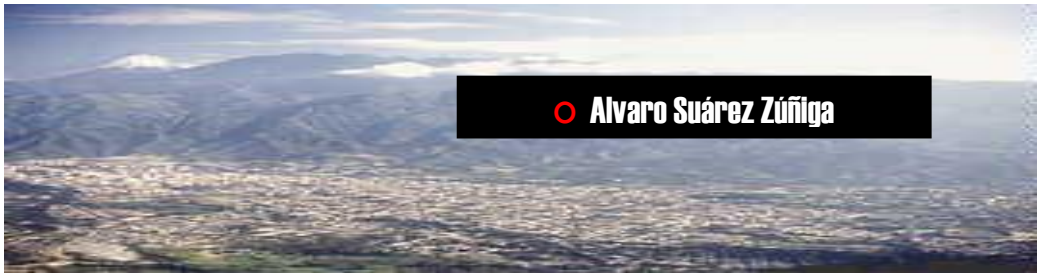
instrumentos que explican el porque nos vemos obligados a realizar este proceso de 12 pasos. Este paso es el que expresa las decisiones en los pasos precedentes, y en el caso del POT-IBAGUE, es obligatorio mejorar el grado de sistematización y precisión de la información de cada Area de Centralidad, particularmente los índices de ocupación y cuadros de áreas por cambios de tratamiento y uso. En consecuencia, esta asesoría propone y simula el perfil de respuesta a obtener en la decisión administrativa del POT, en las Areas de Centralidad. Dado que no se tiene información sobre las acciones urbanísticas definidas como MACROPROYECTOS del POT-IBAGUE, esta asesoría propone una simulación.	de ley. En materia de APLICACION DE IGSUS en el COMPONENTE URBANO se resume así: **En el NIVEL 0: COMPONENTE GENERAL:** **Pautas propuestas de armonización en materia de suelo rural frente a la propuesta técnica del componente urbano:** R: Extender el concepto de RED contenido en el Modelo Morfológico Territorial del Componente Urbano al Componente Rural, donde los puntos de cruce o nodos provean de servicios sociales complementarios a las zonas productivas rurales, dentro de una política de conducir la rural-urbanización de la región. R: Identificar y declarar una RED de Areas Suburbanas en suelo rural que permitan la localización de usos productivos agroindustriales dirigidos a la transformación de los productos del suelo rural, necesarios a la política de "Ibagué líder y soporte de una región agroindustrial". R: Declarar las Areas de Conservación Ambiental, como Zonas Emisoras de Derechos en compensación con áreas o actividades industriales de alto impacto ambiental en el suelo urbano declaradas Zonas Receptoras de Derechos por el tratamiento de conservación ambiental. **En el NIVEL 1: COMPONENTE URBANO:** <u>En materia de áreas de expansión.</u> Se propone aplicar el instrumento de participación en plusvalía en todas las áreas de expansión con participación de la colectividad hasta por el 50%. Ver guía específica en el Paso 9 "Modelo de Aplicación de los IGSUS en el suelo urbano y de expansión" y el Plano No. 5 "Diseño de aplicación de los I.G.S.U." <u>En materia de las áreas declaradas de protección ambiental y adecuación de las zonas de riesgo</u>, se propone la creación sistemática de Unidades de Actuación Urbanística y a su interior la aplicación de los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria y/o declaratoria de utilidad pública para resolver problemas de estructura y propiedad predial. Para su financiamiento se propone a mediano plazo, la emisión de Bonos de Reforma o Bonos Públicos de Preservación Ambiental de mediano y largo plazo para su colocación en mercados nacionales o internacionales especializados. <u>En materia de suelo para vivienda de interés social:</u> Se propone estimular la actividad del constructor más que la de tenedor de suelo, al aplicar el mínimo valor en la participación en plusvalía del 30 %, permitir las compensaciones al constructor en espacios públicos al interior de la respectiva área de centralidad y promover el aumento de la oferta de suelo, mediante la aplicación del desarrollo y construcción prioritaria, a fin de colocar el máximo de metros cuadrados de suelo de todo tipo en el

El NIVEL 3 que actúa sobre las Areas Morfológicas Homogéneas tiene como objetivo precisar su perímetro más conveniente y los instrumentos de gestión a aplicar en cada caso, hasta donde la información existente lo permite.	mercado. Si lo anterior fuese acompañado de una actualización del catastro y una política fiscal antievasión podría lograrse que la participación del tenedor de tierra baje del 50 % promedio 1999, en la estructura de costos de la VIS en Ibagué, (Cálculo Dr. Arbelaez, Secretario de Planeación Ibg.). **En el NIVEL 2: Areas de Centralidades y Macroproyectos.** **En el A.C-1 Centro Histórico:** Simulación de propuesta. Se aplica la transferencia de derechos para compensar en las nuevas 37 has. declaradas de conservación, que se constituirían como Zona Emisora de Derechos de 1´100.000. m2 de $ 250.000.m2/prom. las cuales se compensan con la Zona Receptora de Derechos de la Calle 60 de 350.000 m2 de $500.000. m2/prom. , y la Z.R.D del Plan Parcial Picaleña con 660.000 m2 de $150.000 m2/prom.(Las anteriores cifras son simuladas por esta asesoría.). **R.** Cuatro escenarios: 1. Se logra el equilibrio. 2. Se reduce al mínimo el índice de edificabilidad. 3. Se reduce la Z.E.D. 4. Se subsidia con recursos propios municipales la Z.R.D. del Centro Histórico. Recomendación Ctr.140: 2 y 3. Uso de otros instrumentos como política de tarifas de servicios públicos. Para el desarrollo de las 18 has. de tratamiento de recreación o espacio público del Canal del Centenario se propone determinar el área como Unidad de Actuación Urbanística con carácter mixto, se declara de utilidad pública, de conservación ambiental, y Z.E.D. lo que permitiría la aplicación de la transferencia de derechos de Z.R.D. en el área industrial de la A rea de Centralidad Centro Industrial en la salida a Espinal. *Ver el paso 10 para su lectura con el siguiente contenido:* En el A.C-2 Nuevo Centro: En el A.C-3 Barrios del Norte En el A.C-4 El Salado En el A.C-5 Centro Regional En el A.C-6 Centro Industrial Para el MACROPROYECTO: REUBICACION DE VIVIENDA RIO COMBEIMA. Para reubicar las XXX viviendas del total de la cuenca del Rio Combeima, que requieren XX hectáreas de suelo V.I.S. (densidad estimada ET-POT-IBG de 118 Viv/ha.) se propone declarar de utilidad pública y construcción prioritaria los XX has. de suelo de expansión cercanos al relleno sanitario y permitir el pago de las cesiones tipo A en el eje ambiental del Chipalo y el parque de la Franja de Riesgo. Para el McPry.2 FERROCARRIL URBANO: **En el NIVEL 3: Areas Morfológicas Homogéneas y Proyectos McPRY.** Se propone en le Plano No. 4 “Delimitación de las Areas Morfológicas Homogéneas” el perímetro recomendado para las 272 A.M.H. realizadas en acuerdo con el ET-POT-IBAGUE. La propuesta de instrumentos a aplicar en las A.M.H. está contenida en el cuadro del Paso

	10. “Los IGSUS aplicados al NIVEL 3 de las Area Morfológicas Homogéneas”. En el NIVEL 4: Plan de Ejecución 2000-2010.IIBAGUE 450 AÑOS Por el momento solo ha sido denominado como tal el Plan Parcial Picaleña, de uso mixto y tres unidades de actuación urbanística de vivienda. Este requiere continuar siendo definido hasta obtener la mejor precisión en su delimitación y los índices propuestos de edificabilidad media, de ocupación y el de construcción. Ver cuadro “Los IGSUS aplicados al NIVEL 4 Plan de Ejecución 2000-2004 IBAGUE 450 AÑOS” R: Dada que la U.A.U. propuestas se prevén de baja densidad, convendría confirmar o verificar si la vivienda prevista es de estrato medio o alto.
PARTE DEMOSTRATIVA	
PASO 11 Definición preliminar del Potencial económico de la estrategia de gestión del suelo urbano	
Este paso busca evaluar el aporte preliminar de la E.G.S.U. a la financiación del plan, para lo cual se presenta una matriz a diligenciar por el Equipo de Diseño del POT, que se desarrolla con base el Modelo de Aplicación de los IGSUS, Paso 8, y cuantifica el área, valor actual, valor POT e ingreso estimado. **LOS APORTES DE LA E.G.S.U. NO CUANTIFICABLES como facilidad y precisión en la gestión, ahorros en tiempo y la minimización de conflictos en el manejo del suelo SON SUS MAYORES BENEFICIOS.**	Por ausencia de información este paso queda por desarrollar, sin embargo con el animo de contribuir con el proceso, el resultado debería resumirse en estos términos: La E.G.S.U. del Componente Urbano del POT-IBAGUE puede aportar a la Estrategia Económica y Financiera POT-IBG, una suma consolidada de $.....en los 10 años, originados en XX.% proveniente de las modificaciones en la clasificación del suelo, un XX % proveniente de las modificaciones en la asignación de tratamientos, y un XX.% proveniente de las modificaciones derivadas de los Planes Parciales. siempre con referencia al Plan de Clasificación del Suelo del vigente Acuerdo 35 de 1990. La E.G.S.U. aporta en consecuencia el XX % de la Estrategia E & F del POT-IBG. *(Cifras en pesos corrientes de 1999)*
Paso 12 Conclusiones y recomendaciones, desde la E.G.S.U., a la "Estrategia de ciudad" propuesta, al "Modelo de Ordenamiento Territorial" definido para el POT-IBG".	
Las recomendaciones específicas de esta asesoría están contenidas a lo largo del documento y de los planos anexos, sin embargo la mayor y mejor recomendación que puede hacerse son: 1. No olvidar que la calidad de un POT, no es que tenga todas las acciones de ordenamiento que Ibagué necesita, sino que utilizando la analogía propuesta del avión, esté en capacidad de despegar y volar, que convoque y se haga. Loanterior depende más del buen equilibrio entre fines y medios, para que de la colectividad y su administración municipal gane confianza y fortalezca su capacidad de trabajar en metas colectivas para mejoramiento individual. 2. Dada las exigencias de precisión que requiere esta fase de Formulación en el diseño de la Estrategia de Gestión, tanto como la Estrategia de Planificación, prepararnos mejor para utilizar a fondo el Sistema de Información Geográfico que el IGAC viene realizando o promoviendo al interior de la Alcaldía de Ibagué. 3. En el proceso que resta tener presente por parte del Equipo Técnico que en el Ordenamiento Territorial el orden es obligatorio.	

Conviene para una mejor comprensión del trabajo conocer que este trabajo es el resultado del Contrato 140/98 entre el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y Alvaro Suárez Zúñiga, a precio fijo. Fueron en total 30 semanas, de ellas, 20 semanas efectivas sobre 17 contratadas. Término del contrato: 4 meses. Plazo: Enero 20 a Septiembre 20 de 1999. Realizado en tres momentos, así:

El Momento1.Se asesora el proceso de diseño de la Estrategia de Planificación mediante el desarrollo de instrumentos metodológicos y se dicta el Curso sobre los IGSUS del POT. 11/17 semanas; el Momento 2: Suspensión del contrato por 9 semanas, por razones ajenas a esta asesoría; y el Momento 3 de la Asesoría donde se realiza el diseño de la E.G.S.U. 7/17 semanas y 3 semanas de ajustes y correcciones. TOTAL DE TIEMPO EMPLEADO: 21 SEMANAS Y un equipo de 2 profesionales y asistente técnicos y administrativos.



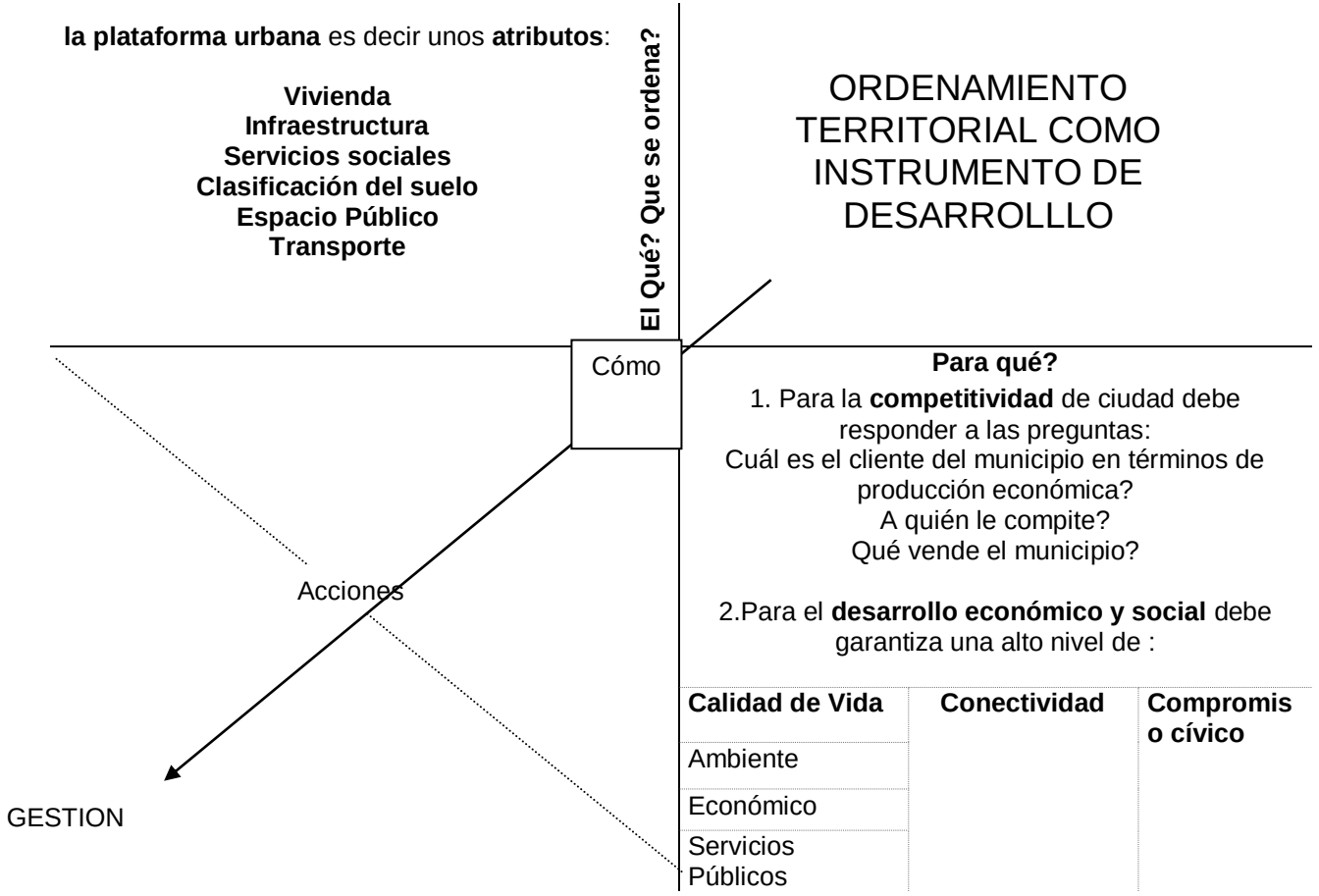
Parte Analítica

INTRODUCCION

En esta sección se busca realizar una síntesis de la propuesta de planeación realizada por el equipo técnico de planeación del POT de Ibagué, para así poder conocer y entender la propuesta como tal. A pesar de ser analítica. Simultáneamente, se realizan en su interior recomendaciones de lo planificado en función de la gestión. En un primer momento de análisis se presenta y recomienda una estructura teórica de formulación en función del desarrollo municipal, basada en la competitividad de ciudades y delimitada por los principios teóricos de la Ley 388/97.

En un segundo momento se realiza la lectura del plan de acciones del plan de ordenamiento territorial; de nuevo desde una estructura teórica y económica basada en la competitividad de ciudades. Finalmente se realizó una lectura de los modelos de ordenamiento territorial, análisis realizado en función de la estrategia de gestión del suelo Urbano. En este último análisis el aporte realizado por la estrategia de gestión, se produjo mediante la modelación y conceptualización del proyecto morfológico buscado para Ibagué, elemento indispensable para realizar la propuesta de estrategia de gestión.

Objetivo: Se busca identificar un marco conceptual como instrumento de comprensión y proposición para el componente general.
Contexto: Articulo 12 ley 388/97. Definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio.
Planteamiento Estrategia de planeación: Ibagué en un momento de apertura, globalización, económica, ciudades región y comunicaciones ultrarápidas, Ibagué quiere ser líder y soporte de una región prospera, para poder competir como ciudad a nivel nacional e internacional.
Propuesta teórica desde la Estrategia de Gestión: Se propone para lo anterior utilizar una estructura teórica de planteamiento que se bas en función de la competitividad.
Ibagué debe reunir o lograr condiciones en materia de calidad de vida, conectividad y compromiso cívico



Matriz de análisis de la estrategia de Ciudad para el componente general

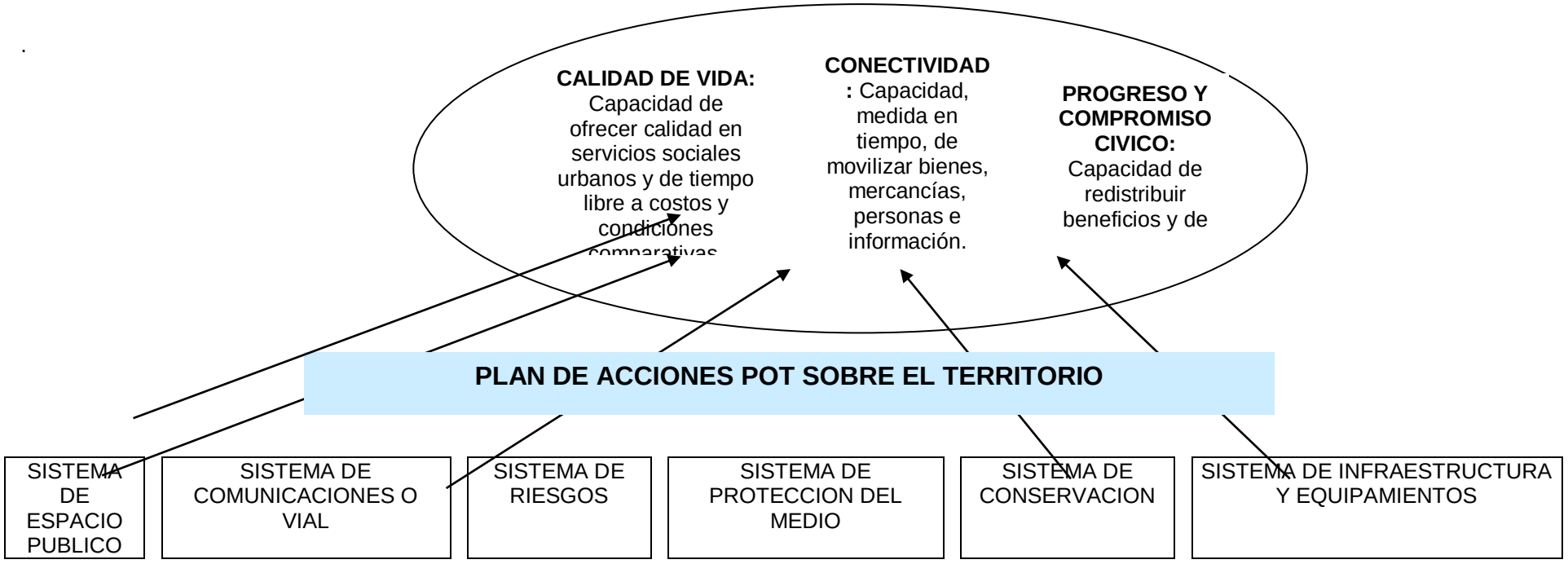
Esta primera ficha busca identificar los objetivos y las políticas generales de la propuesta POT, en función de la competitividad. Entendemos que Ibagué en un momento de apertura, globalización, económica, ciudades región y comunicaciones ultrarápidas, Ibagué quiere ser líder y soporte de una región prospera, para poder competir como ciudad a nivel nacional e internacional. Para ello debe reunir o lograr condiciones en materia de calidad de vida, conectividad y compromiso cívico

Atributos urbano	**COMPETITIVIDAD**				
	Calidad de vida CAPACIDAD DE OFRECER CONDICIONES Y SERVICIOS PARA HABITANTES E INVERSIONISTAS			Conectividad CAPACIDAD DE MINIMOS TIEMPOS EN EL TRANSITO DE PRODUCTOS Y CONSUMOS	Compromiso cívico CAPACIDAD DE PARTICIPACION Y COOPERACION ENTRE LOS LIDERES Y CIUDADANOS PARA EMPRENDER ACCIONES DESARROLLO DE LA CIUDAD
	Ambiental	Económico	Servicios públicos	Vial, aérea, cable y férrea	Símbolos
Sistema de espacio Público					
Sistema de riesgos					
Sistema de Infraestructura y equipamientos					
Sistema de conservación					
Sistema de clasificación del suelo.					
Sistema vial					

El POT en general plantea un plan de acciones, en función del desarrollo municipal. La estrategia de gestión debe implementar y asegurar ese plan y por ende el desarrollo municipal objetivo del POT. En este contexto la estrategia de gestión hace recomendaciones sobre el plan. He aquí la primera recomendación desde el punto de vista teórico conceptual, ya que el desarrollo municipal necesita un planteamiento, que conlleve una estructura teórica.

UNA CIUDAD QUE DESEE COMPETIR ANIVEL NACIONAL O INTERNACIONAL DEBE REUNIR TRES ATRIBUTOS DE CIUDAD:

.



La teoría más empleada y adaptada en Colombia, está en la base del Estudio de Competitividad Fuerza Capital de la Cámara de Comercio de Bogotá y que emplea y ajusta la Teoría de Competitividad del grupo dirigido por Michel Porter. La estructura de clasificación empleada allí de las siete formas de capital (humano, conocimiento, cultural, institucional, infraestructura, financiero, y natural) es reemplazada aquí por los atributos urbanos (Ley 388/97)

PARTE ANALITICA

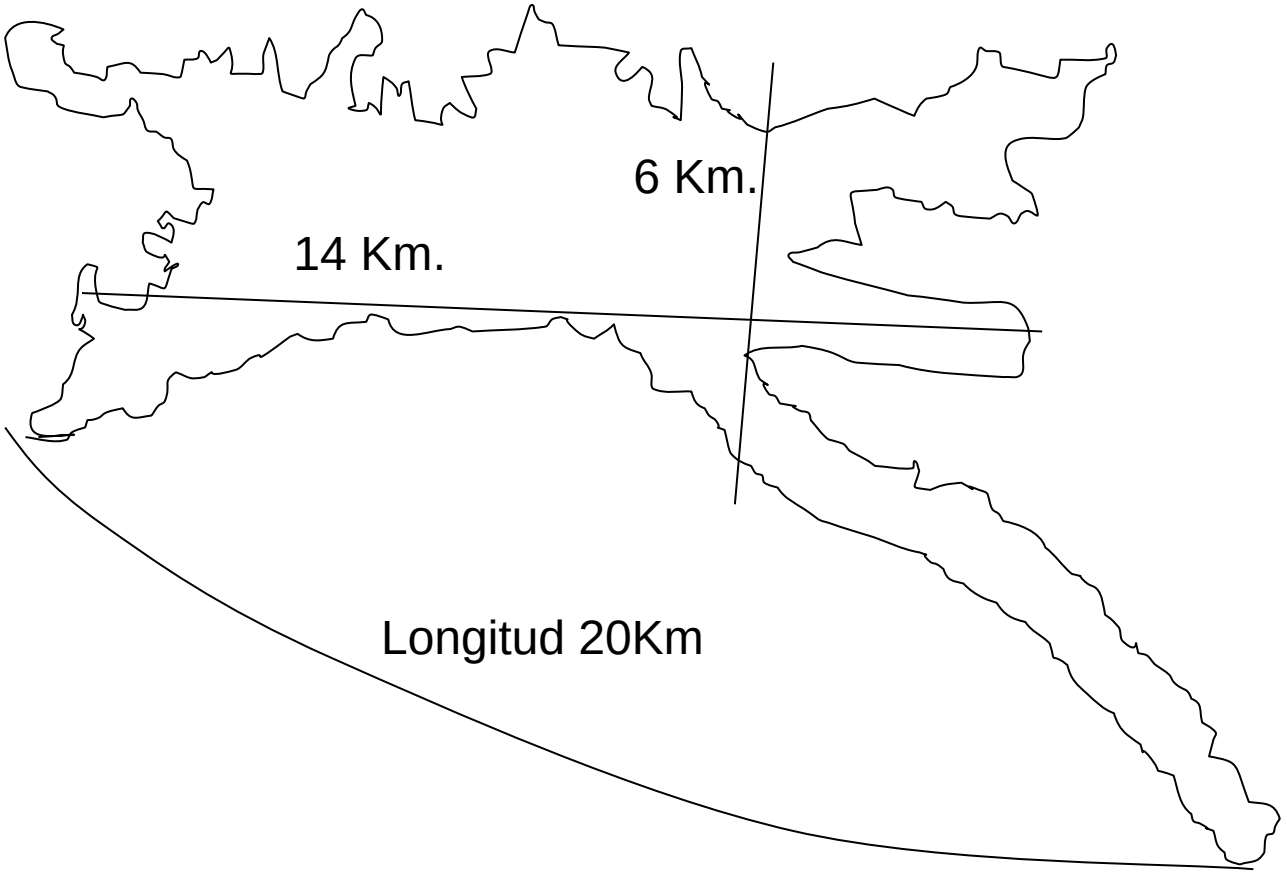
INDICADORES URBANOS

Con la siguiente información se busca tener presente un referente urbano general de la ciudad que se esta interviniendo. Para elle se recopilaron datos como la dimensiones del casco urbano y de la totalidad del municipio, la fecha de fundación, el área, la extensión territorial, la participación económica por actividades, la población y la dinámica. Estos dato fueron tomados de los siguientes documentos:

- ALCALDÍA DE IBAGUÉ. Cifras Socioeconómicas 1993 – 1995.
- CENAC. Desarrollo Urbano en cifras. 1998

Indicadores urbanos

Superficie del casco urbano de ibagué



Fecha de fundación

14 de Octubre de 1550
Ergido municipio 1606

Superficie

Área.	140.588 Ha
Extensión	1405.8 Km^2

Extensió Territorial

Total	140.588 Ha
Urbana	5.960 Ha
Rural	134.628 ha.

Clasiifcación del suelo urbano

	Has.	%
Area consolidada	3.377	62%
Area de expansión	2.623	35%
Area de protección	147	3%

Actividades

	Has	%
Industria	217.54	6%
Comercio	75.51	1%
Vivienda	2.919.00	70%
Institucional	125.15	3%
Zonas Verdes	2.623.10	19%

Distancias a otros centros urbanos

Del país	Km	Del Departamento	Km.
Bogotá	201	Espinal	48
Cali	187	Honda	136
Medellín	420	Flandes	65
Barranquilla	1146		

Población

Total	365.136 Hab.
Hombres	173.897 Hab.
Mujeres	191.239 Hab.
cabecera	340191 Hab.
Resto	24.948 Hab.
Población NBI	80.330 Hab.
cabecera	68.718 Hab.

Dinamica económica

Ingreso del 83% de la población se encuentra entre 1 y 3 salarios mínimos

Tasa de desempleo 18.84%

Actividad	**% de participación**
Agropecuario	
Industria extractivas	.23.5
Industrias manufactureras	16.7
Electricidad, gas y agua	07
Construcción	10.1
Comercio, restaurantes, hoteles	27.2
Transporte y comunicaciones	6.2

Paso 1

PARTE ANALITICA

5.1. Lectura de la estrategia de Ciudad Componente General del POT

Se resume en una imagen - objetivo unos objetivos específicos y unas políticas o condiciones para llevarlas a adelante, que son los que van a fundar y dar sentido y competitividad en la generación de riqueza. El trabajo realizado por esta asesoría se basó en tres procesos:

- Una matriz de análisis desde el desarrollo de las decisiones y políticas de un plan de ordenamiento territorial: CIUDAD COMPETITIVA con el fin de ordenar y dar recomendaciones en cuanto al objetivo de ciudad propuesto.
- Recomendaciones por parte de la Estrategia de gestión en materia de Políticas y objetivos del componente general en función de la competitividad

Contexto Ley 388/97: Articulo 12 numeral 1.1. *" Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad*"

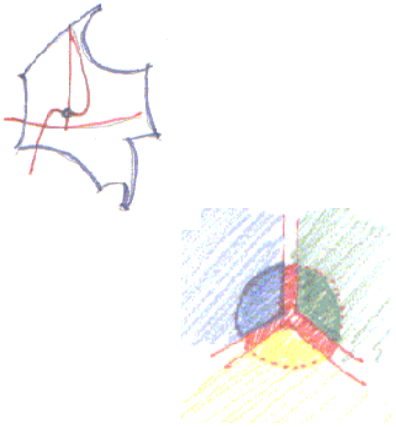
OBJETIVOS PROPUESTOS POR LA ESTRATEGIA DE GESTIÓN PARA EL COMPONENTE GENERAL

Contexto Ley 388/97: Articulo 12: *"Los objetivos y estrategias territoriales de largo plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal y distrital……"*

Interpretación: la gestión debe procurar por que los planteamientos políticos sean acordes con el desarrollo del suelo y en función del desarrollo del municipio, esto es la integración de lo socio económico en armonía con su especialización. Se presentan a continuación los

Objetivos en los diferentes niveles

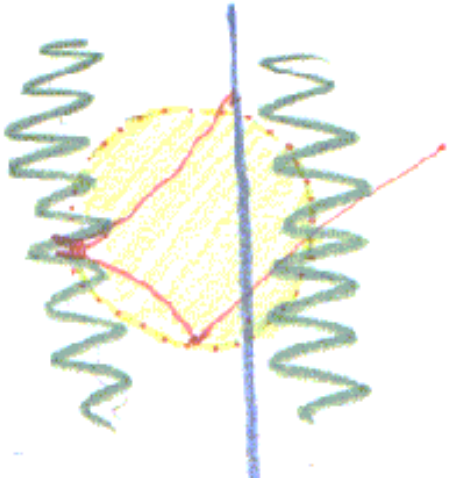
PAIS



IBAGUE ENLACE

Ibagué debe proyectarse más allá de su región como ciudad enlace de las conurbaciones del centro y occidente del país prestando ofertando servicios de arbitraje como el procesamiento de materia primas, embalaje de productos, distribución de productos importados dentro del país, etc.

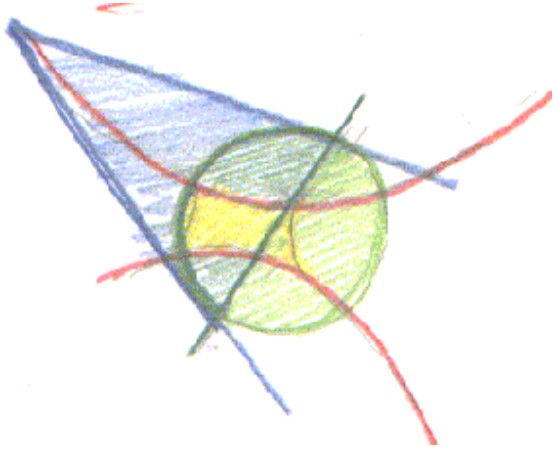
REGION



IBAGUE LIDER Y SOPORTE DE UNA REGION PROSPERA

Ibagué debe unirse con su región, consolidando su papel de cabecera de región y aprovechando su condición de capital de departamento para desarrollar su vocación de ser intermediadora y prestadora de servicios complementarios a la producción agrícola que se realiza en la región

MUNICIPIO



CONSOLIDAR SU MODELO DE ORDENAMIENTO

Ibagué consolidar su esquema de ordenamiento estructurado en una zona de conservación de recursos naturales, un espacio de conservación agropecuaria, un espacio de producción agroindustrial y por último consolidar un espacio urbano de actividades de servicios que lideren regionalmente y simultáneamente

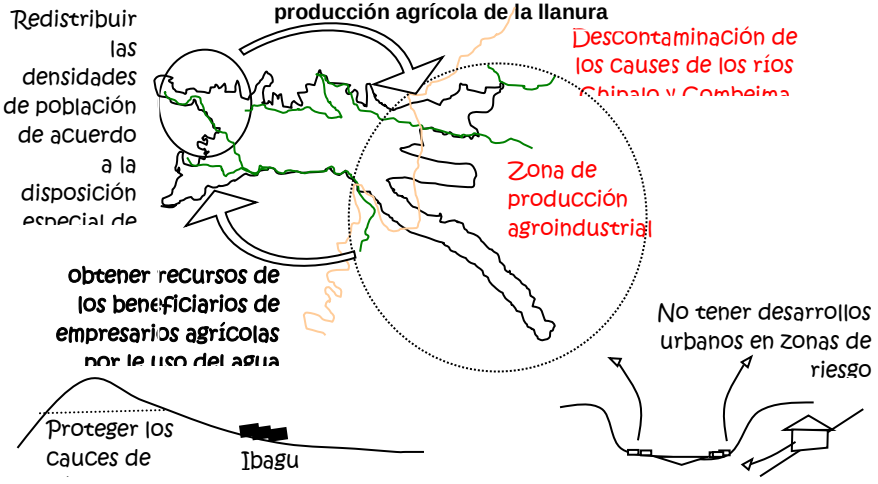
Contexto Jurídico: ley 388/97: articulo 12 numeral 1.1. *" Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad,"*
Interpretación y propuesta: Se trata de identificar las acciones en función de la competitividad proponiendo para ello la tesis que dice que una ciudad latinoamericana intermedia debe poseer un alto nivel de Calidad de vida, conectividad y progreso y orgullo cívico.

DECISIONES ADMINISTRATIVAS SOBRE EL TERRITORIO EN FUNCIÓN DE SU COMPETITIVIDAD

Calidad de vida

CAPACIDAD DE OFRECER CONDICIONES Y SERVICIOS PARA HABITANTES E INVERSIONISTAS

Ambiental: Uso racional de los recursos hídricos, elemento esencial para la producción agrícola de la llanura



Economía:



Servir los mercados de las tres conurbaciones vecinas sin caer en las esferas de la

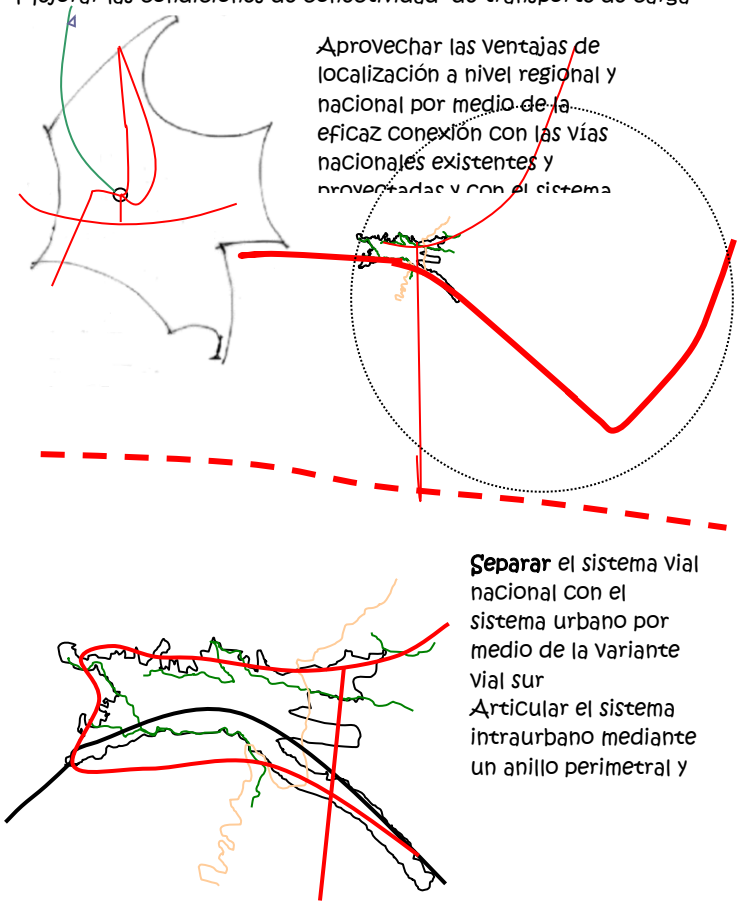
Servicios Públicos

Superar el déficit de los servicios públicos, garantizar la oferta y la calidad a futuro

Conectividad

CAPACIDAD DE MINIMOS TIEMPOS EN EL TRANSITO DE PRODUCTOS Y CONSUMOS

Mejorar las condiciones de conectividad de transporte de carga



Compromiso cívico

CAPACIDAD DE PARTICIPACION Y COOPERACION ENTRE LOS LIDERES Y CIUDADANOS PARA EMPRENDER ACCIONES DESARROLLO DE LA CIUDAD

Ser la capital agroindustrial de Colombia pero al mismo tiempo seguir siendo la capital musical de Colombia a través de la institucionalización de una universidad especializada en la música.

Paso 2

PARTE ANALITICA

5.2. Lectura del Plan de Acciones proyectada por el equipo POT en el componente General

Se recomienda una comprensión general del plan de acciones propuesto por la planificación, para ello esta asesoría sintetiza en un cuadro las acciones, previstas ordenadas por componentes y según los niveles de la ley 388/97, y las condiciones urbanas básicas requeridas para la implementar una estrategia de ciudad competitiva en el contexto del componente general. Más ampliamente, se elabora un cuadro sinóptico de las acciones previstas ordenadas por componentes de la Ley 388/97 - clasificación del suelo, sistema de comunicaciones, equipamientos e infraestructura, zonas de riesgo, de reserva, protección y conservación y de espacio público; por las condiciones básicas requeridas para implementar una estrategia de ciudad competitiva, calidad de vida, conectividad y progreso social según la teoría de la competitividad urbana, y ordenados internamente en los niveles de componente general, componente urbano y Plan de ejecución.

Este cuadro sinóptico de las acciones POT puede también ordenarse solamente por los componentes y los niveles de la Ley, sin relacionarse las acciones POT propuestas y la generación de riqueza o dicho de otro modo, el ordenamiento territorial y la economía de la ciudad, los dos objetivos de la ley 388/97.

Contexto Jurídico: Ley 388/97 Articulo 12, numeral 1.3: *" Definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio"*
Interpretación y propuesta de gestión: de acuerdo a lo dispuesto en el articulo 8 de la Ley 388/97, se entiende por acción urbanística a las "*decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo*". Son acciones entre otras:

1. *Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.*
2. *Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.*
3. *Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.*
4. *Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.*
5. *Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.*
6. *Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente ley.*
7. *Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.*
8. *Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.*
9. *Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.*
10. *Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.*
11. *Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.*
12. *Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.*
13. *Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.*
14. *Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.*

De acuerdo a lo anterior a continuación se evalúa la pertinencia de las acciones planteadas por el equipo POT, teniendo como resultado una la propuesta de definición de acciones en función de la estrategia de gestión del suelo urbano.

PLAN DE ACCIONES COMPONENTE GENERAL

Identificación y localización de las acciones sobre el territorio	**Acciones Urbanísticas**				
	Calidad de vida CAPACIDAD DE OFRECER CONDICIONES Y SERVICIOS PARA HABITANTES E INVERSIONISTAS			Conectividad CAPACIDAD DE MINIMOS TIEMPOS EN EL TRANSITO DE PRODUCTOS Y CONSUMOS	Compromiso cívico CAPACIDAD DE PARTICIPACION Y COOPERACION ENTRE LOS LIDERES Y CIUDADANOS PARA EMPRENDER ACCIONES DESARROLLO DE LA CIUDAD
Plataforma urbana	Ambiental	Económico	Servicios públicos	Vial, aérea, cable y férrea	Cultura, conocimiento, vocación de ciudad
Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales				Conectarse con las vías proyectadas a escala nacional que unirían el oriente y el occidente sin pasar por Ibagué: *Se plantea una vía que conecte a ibagué con los municipios de Ortega y chaparral, municipios por los cuales se proyecta el paso de la vía que conectaría los llanos con el occidente del País sin pasar por Bogotá* Conectar el oriente y occidente de de la zona urbana sin entrar al casco urbano: Se plantea la continuación de la variante en le sector de Picaleña entre la vía a Bogotá en el sector de Buenos aires conectándose con el tramo ya construido. Hacer la ciudad más accesible a su Hinterland rural, lo cual refuerza la idea de Ibagué como centro regional y de servicios manteniendo la red vederal vehicular, radial a partir de Ibagué: Se plantea sistemas intermodales de transporte como el cable entre Anzoáteguí y Cai un anillo perimetral de cable y la conexión del estadio y la Martinica, ampliar la especificación vial vehicular y ferrra, como corredores de alta velocidad entre Ibagué y Espinal. Implementar ciclorutas permanentes: *Se contempla un enlace de circuitos urbanos y rurales a desnivel con el sistema vehicular. A nivel regional se plantean dos circuitos : la de Martinica y ?* Implementar el sistema aéreo como alternativa para el transporte de carga: Se plantea aumentar las especificaciones del aeropuerto para carga	

El señalamiento de las áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, así como las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.	Protección integral de los recursos naturales de montaña proveedor principal de recursos hídricos de la llanura de producción agrícola: *Se definirán como áreas de protección integral de los recursos naturales las zonas de montaña alta desde los 3.000 M.* Proteger cuencas de los ríos proveedores agua para el municipio: *Se definirán áreas de protección y recuperación de caudales, conservación de suelos y restauración de Bosques ribereños nacimientos de los ríos Coello, Combeima, Alvarado y quebrada Chumba*		Incremento del caudal de agua del río Chipalo *Se definirá un área de manejo especial de los cerros tutelares*		
Localización y ubicación en planos de zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.	Detener y reubicar los desarrollos urbanos en Zonas de riesgo por inundación y deslizamientos: *Se declaran cuatro tipos de amenaza : amenaza sísmica: todo el municipio áreas de amenaza por flujos hídricos: en los ríos Combeima, Chipalo y Coello, áreas de amenaza volcánica: volcán Nevado del Tolima y Machín; áreas por fenómenos de remoción en masa (deslizamientos)*				
La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.		Consolidar una zona donde se concentren actividades elpara la procesamiento de materias primas y servicios complementarios a la actividades de transporte y almacenamiento: Incentivar proyectos especializados en prestar servicios de procesamiento de materias primas, transporte y almacenamiento	Manejo de residuos sólidos a nivel regional Red regional de salud Diversificar la oferta de servicio de agua incluyendo la subterránea Dotar a los centros poblados, servicios de acueducto o bocatomas. Técnicas. Integrar al acueducto IBAL, los acueductos no técnicos o comunales. Suplir las necesidades de equipamientos complementarios como cementerios,, morgue , ancianato, asilos, crematorios. Propiciar sistemas alternativos de energía	Potencializar un puerto aéreo de carga Aumentar la oferta de agua en un 500%	Lograr una unidad de equipamientos recreativos y culturales a la entrada de cada uno de los cañones: Coello, Chapetón, San Bernardo, Totumo, Tapias. Potenciar el sistema de escuelas municipales Potenciar la universidad Musical Aprovechar su variedad de climas para el tratamiento de enfermedades. Potenciar el sistema de escuelas municipales
La clasificación del territorio en suelo urbano y rural y de expansión urbana y fijación del perímetro					
Definición del sistema de espacio público y delimitación de los elementos que lo constituyen en el nivel estructural.			Sistema de equipamientos recreativos y culturales en cada una de las entradas a los cañones		

1.2.3. PLAN DE ACCIONES COMPONENTE URBANO

	COMPETITIVIDAD				
	Calidad de vida CAPACIDAD DE OFRECER CONDICIONES Y SERVICIOS PARA HABITANTES E INVERSIONISTAS			Conectividad CAPACIDAD DE MINIMOS TIEMPOS EN EL TRANSITO DE PRODUCTOS Y CONSUMOS	Compromiso cívico CAPACIDAD DE PARTICIPACION Y COOPERACION ENTRE LOS LIDERES Y CIUDADANOS PARA EMPRENDER ACCIONES DESARROLLO DE LA CIUDAD
Atributos urbano	Ambiental	Económico	Servicios públicos	Vial, aérea, cable	Cultura, conocimiento, vocación de ciudad
La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión;				Sistema de transporte de montaña Articulación de sus corredores estructurantes interconectandose transversalmente Sistema de transporte masivo dorsal Que una las zonas de mayor densidad de la ciudad Sistema de Ciclorutas a desnivel con el sistema vehicular	Puertas Urbanas ?
la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo;					
la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal, y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras	Jardín Botánico municipal				
La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.	Reubicación de desarrollos urbanos en zonas de riesgo Recuperación de zonas de patrimonio histórico y arquitectónico.		Perímetro de servicios igual al perímetro urbano. El perimetro urbano no debe incluir zonas de riesgo Descontaminación de los cauces de los ríos Chipalo y Combeima		
La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas		Zona de consolidación industrial en el sector de Picaleña		Aprovisionamiento de equipamientos destinados a soportar sistemas de transporte público para lograr una completa cobertura Aprovisionamiento y mejoramiento de los equipamientos de abastecimiento Sistema de mercadeo (Procesos de canalización y distribución de productos agrícolas y de consumo). Central de abastos y manejo de plazas de mercado existentes.	

La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.	Integración de alcantarillados al sistema municipal Saneamiento de las dos principales fuentes receptoras de las aguas residuales de la ciudad que son el Río Chipalo y Combeima, mediante colectores Integración de alcantarillados	Fomentar el desarrollo turístico y aumentar la rentabilidad social, económica y ambiental del sector a través de su cualificación productiva	Asegurar el suministro y la cobertura de agua potable, a largo plazo por medio de un acueducto complementario Integrar los acueductos comunales al sistema municipal	Descentralizar los equipamientos sociales para solucionar fricciones urbanas en el tráfico Garantizar accesibilidad a la demanda de servicios de salud priorizando la atención a la población con necesidades básicas insatisfechas	Mejorar la prestación del servicio educativo de ibagué en lo referente a cobertura, calidad, eficiencia en los niveles o actividades complementarias a la actividad agroindustrial y basica primaria, secundaria y universitaria.
La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social		No-generación de VIS en zonas suburbanas Generación de plusvalías en el desarrollo de VIS y aumento en la tributación 30% por cesiones tipo B			
Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.		Redistribuir espacialmente y sosteniblemente la demanda de agua Redistribución de la población que esta fuera del perímetro urbano en atención a estar localizadas en zonas de riesgo			
La definición del sistema de enlace y articulación entre los diferentes niveles y las acciones y proyectos necesarios para consolidar y complementar el sistema de espacio público	Convertir las acequias en una red de espacios públicos que articulen la ciudad con las fuentes hídricas				
La definición de proyectos y programas estratégicos que permitan suplir las necesidades y desequilibrios del espacio público en el áreas urbana en el mediano y largo plazo con sus respectivos presupuestos	Aumentar la relación espacio público - habitante hasta 15 m^2 por habitante por medio de proyectos exclusivos de espacio público (no solo cesiones tipo B)				Ampliar la cobertura de escenarios deportivos y recreativos principalmente a través de la adecuación, saneamiento de los mismos y la promoción de los parques y bosques recreativosAdecuar y ampliar el estadio Manuel Murillo Toro encaminado a la generación de un espacio polifuncional que permita el desarrollo de eventos deportivos, recreacionales, culturales, artísticos y sociales de la ciudad.

Paso 3

PARTE ANALITICA

5.3. Lectura del modelo de ordenamiento territorial del Componente General del POT

Contexto Jurídico: Ley 388/97, articulo 12, numeral 2 que dice: *"el componente general deberá contener: Contenido estructural del componente general, el cual deberá establecer, en desarrollo de los objetivos de ordenamiento territorial, la estructura intraurbana que se busca alcanzar largo plazo".* En el parágrafo 1 del mismo articulo dice: *"Para los efectos de la aplicación de las normas que aquí se establecen, se entenderá por estructura urbano - rural e intraurbana el modelo de ocupación del territorio que fija de manera general la estrategia de localización y distribución especial de las actividades…"*

Se realiza una lectura e identificación de las estructuras urbanas propuestas por la planificación, un modelo de ordenamiento territorial a nivel municipal. La definición del modelo de ordenamiento Territorial se construye a partir de la identificación de las estructuras y unidades propuestas para el municipio en sus diferentes componentes general, urbano, y rural. Luego de la anterior identificación, Esta asesoría propone en el contexto del componente general y urbano un modelo de ordenamiento territorial urbano basado en centralidades, que se armoniza con un modelo de ordenamiento territorial a nivel de componente general y rural.

SISTEMA UNICO DE NOMENCLATURA para el POT-IBAGUE

Se propone a fin de facilitar el diseño de la Estrategia de Gestión del Suelo Urbano un SISTEMA UNICO DE NOMENCLATURA para el POT-IBAGUE, que facilite la comprensión entre los participes en el proceso de diagnóstico, formulación, aprobación e implementación del POT, la referencia eficiente de los partícipes dentro de un sistema de gestión de información y facilite el trabajo sistemático en el proceso de diseño de la E.G.S.U.
Con otros instrumentos, que ya están siendo utilizados en el POT como los presentados en el Curso de los IGSUS del POT, este puede contribuir también como ordenador de la discusión sobre el ordenamiento del territorio y está basado en las categorías y lenguaje de la ley 388/97 y sus decretos reglamentarios.

El Sistema propuesto por esta asesoría tiene como unidades básicas el Area de Centralidad y el Macroproyecto (para aquellas acciones sobre el total del territorio), se organiza en cinco niveles que buscan facilitar la intervención de diseño, la crítica sistemática y sobre todo la comunicación particularmente con los actores de decisión del Concejo Municipal y el Consejo Territorial.

Las AREAS DE CENTRALIDAD contienen las Areas Morfológicas Homogéneas, y estas a su vez contienen Planes Parciales, que pueden o no contener Unidades de Actuación Urbanística.
Los MACROPROYECTOS contienen varios Proyectos macroproyectos, y estos a su vez contienen Unidades de Actuación Urbanística. Ejemplos de macroproyectos en el POT de Ibagué, son el Ferrocarril Urbano que, a través de la ciudad, uniría el Salado, con Picaleña, que requiere muy seguramente, Talleres y patios de maniobra de los extremos que vendrían a ser los Subproyectos/McPRY Ferrocarril.
El Plan de Ejecución 2000-2004 requiere tratamiento aparte, por lo que se le asigna un nivel exclusivo.

La propuesta es la siguiente:
Nivel 0: COMPONENTE GENERAL,
Nivel 1: COMPONENTE URBANO Y RURAL,
Nivel 2: Areas de Centralidades y Macroproyectos,
Nivel 3: Areas Morfológicas Homogéneas y Subproyectos-McPRY.
Nivel 4: Planes Parciales y/o Unidades de Actuación Urbanística.
Nivel 5: Plan de Ejecución 2000-2004.

Se realiza a continuación una propuesta de Gestión a los contenidos del Componente general.

Propuesta de Gestión a la Planificación en cuanto a las políticas de ocupación, en el contexto del Articulo 12 Lley 388/97: **Contenido del componente general del Plan de ordenamiento territorial**

"1.3. Adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales"

1 El medio ambiente como soporte articulador
2. El casco urbano se mantiene como territorio de intercambio, potencializando las actividades de arbitraje económico
3. Potencializar el espacio de actividades de producción agroindustrial
4. Mantener las condiciones agrícolas de montaña y su actividad agropecuaria de bajo impacto

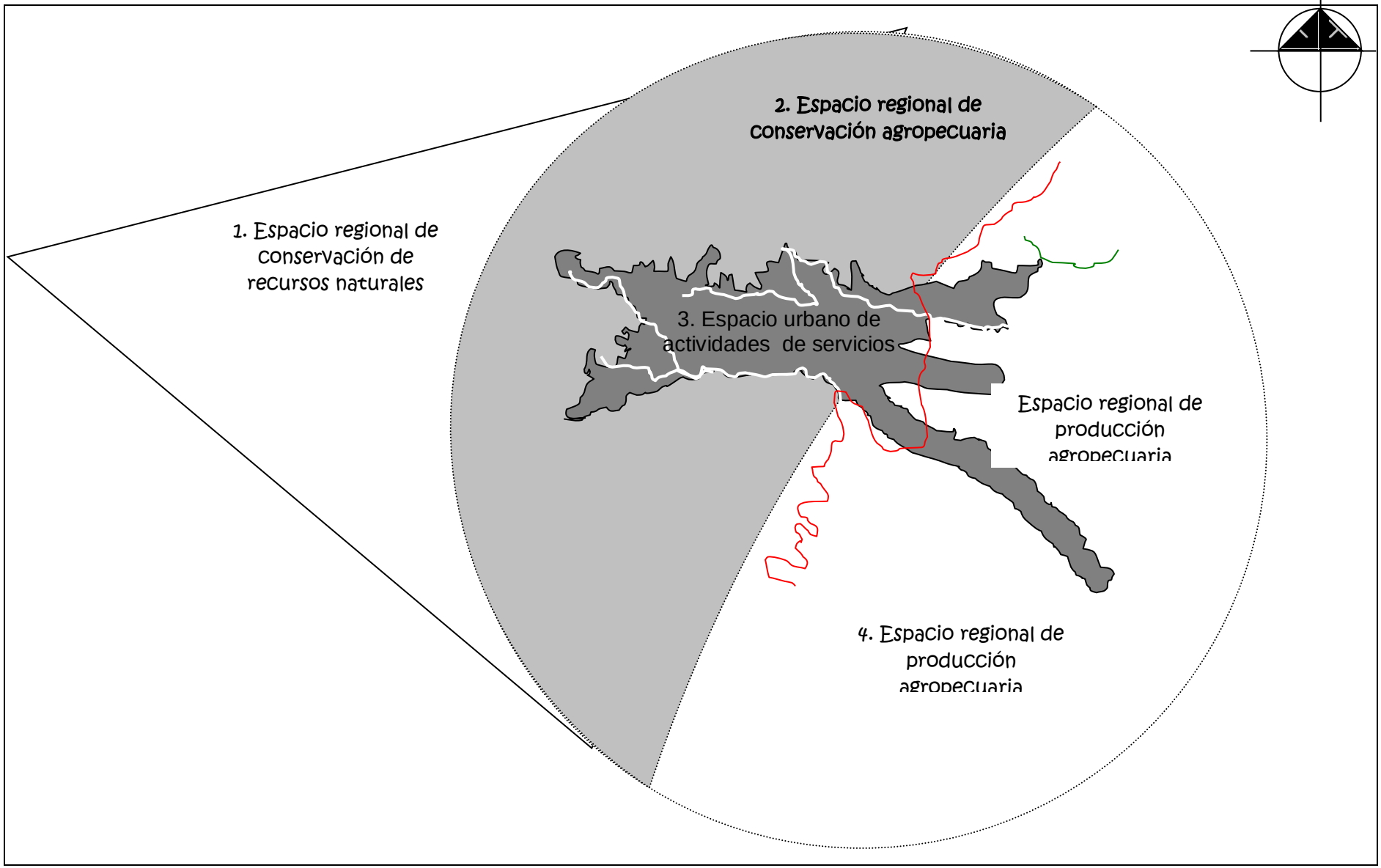
Propuesta de Gestión a la Planificación en cuanto a los contenidos estructurales, en el contexto del articulo 12 numeral 2: *"Contenido estructural, el cual deberá establecer, la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, …….*

Propuesta El modelo de ordenamiento territorial componente general se estructura a partir de 4 elementos que se identifican a continuación y se conceptualizan el cuadro de adopción de políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales:

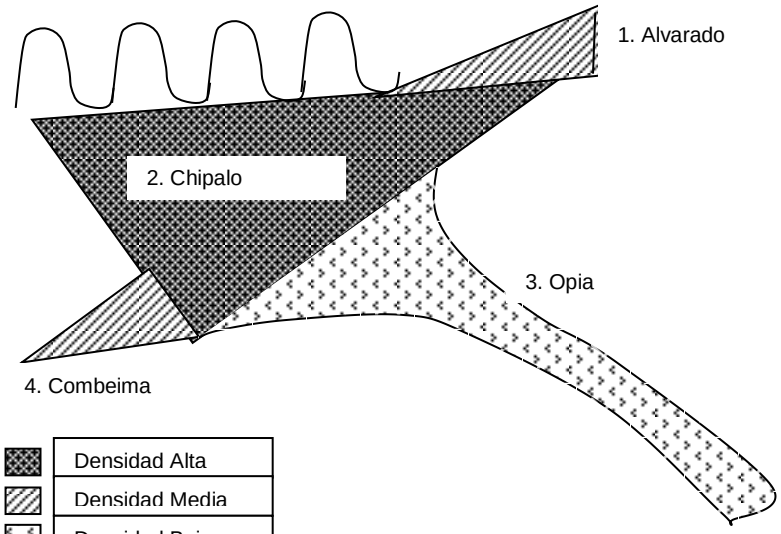
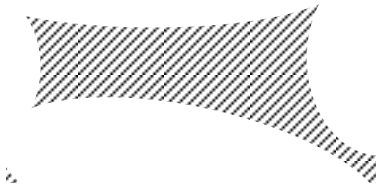
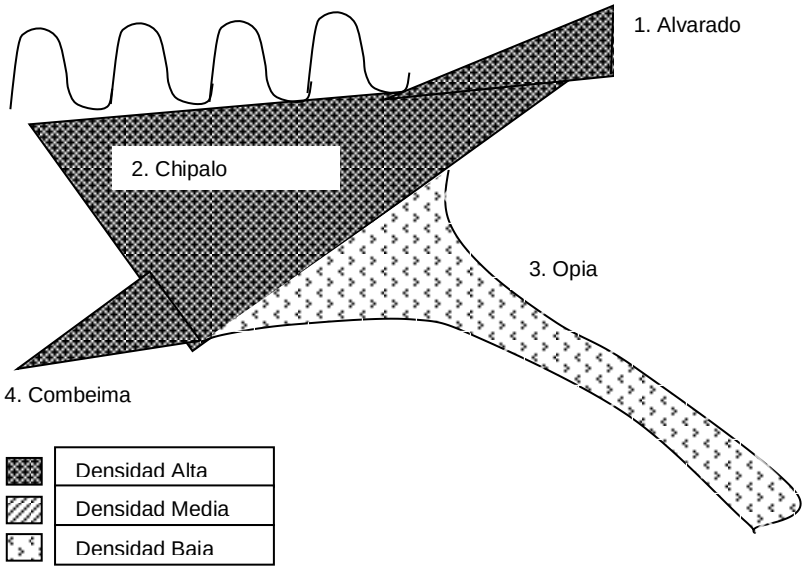
1. Espacio regional de conservación de recursos naturales
2. **Espacio regional de conservación agropecuaria**
3. **Espacio urbano de actividades de servicios**
4. Espacio regional de producción agropecuaria

FICHA COMPRENSION URBANISTICA COMPONENTE GENERAL Territorio Deseado

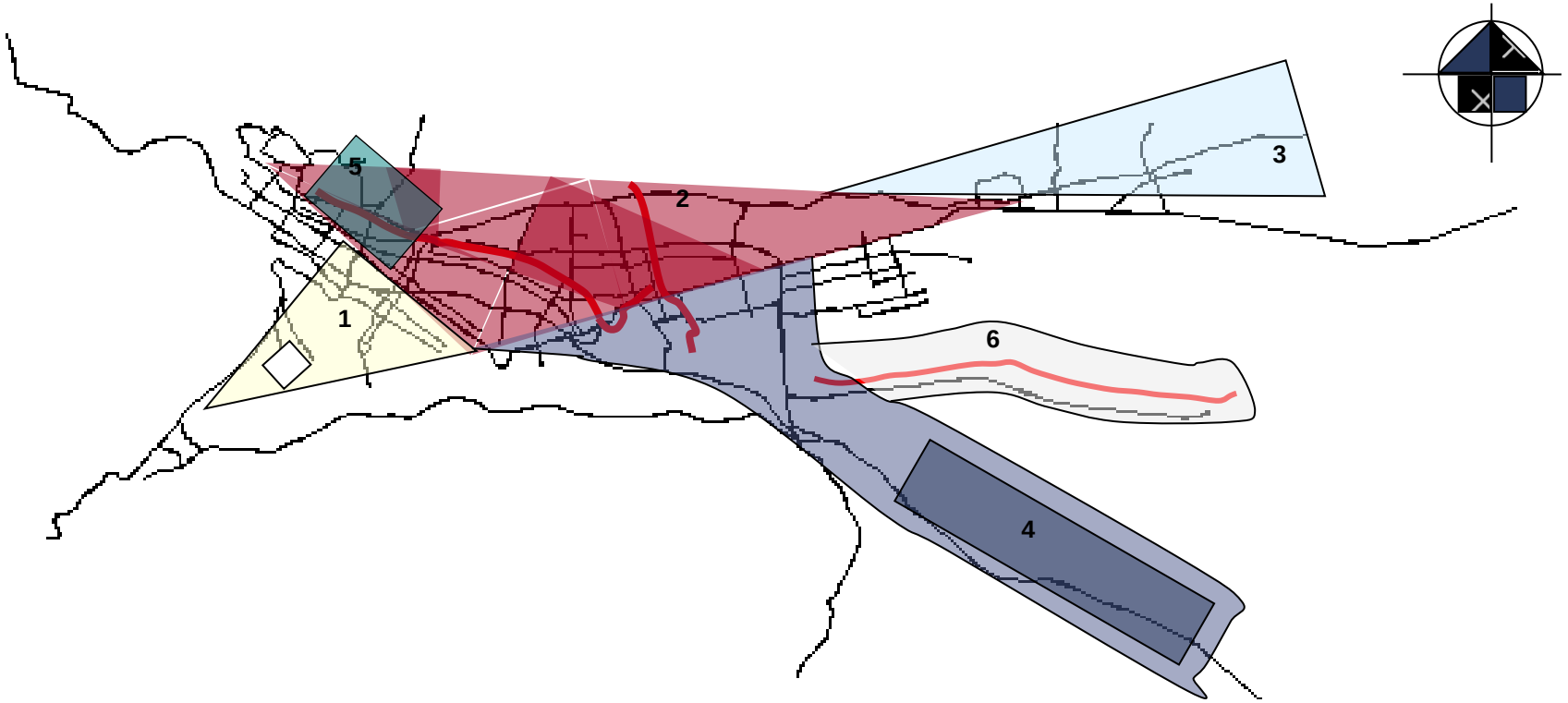
ADOPCIÓN DE LAS POLÍTICAS DE LARGO PLAZO PARA LA OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y MANEJO DEL SUELO Y DEL CONJUNTO DE LOS RECURSOS NATURALES.



Políticas de ocupación del territorio

DIAGNOSTICO	IBAGUE POT
Crecimiento vegetativo  Desequilibrio en la Densidad del casco urbano en cuanto a la distribución en las cuencas hídricas: El 80 % de la población toma el agua del Río Chipalo 	Densificación de vacíos urbanos desarrollándose sin crecer en extensión  Distribuyendo la población densificando el casco urbano para equilibrar las cuencas de agua en su demanda 

Lectura del Modelo urbano propuesto: Seis Zonas de densidad de acuerdo a las cuencas



	Nombre de la zona	Centro de zona dado por Ejes	Cuencas Hídricas	Influencia
1	Zona de vivienda sur	Eje Av. A pereira – Calle 20	Río Combeima	Local
2	Zona actividad múltiple	Eje Carrera Quinta - Calle 60	Río Chipalo	Municipal
3	Zona de vivienda del salado	Eje Av,. Jordán - Avenida Ambalá	Río Alvarado	Local
4	Zona industrial	Eje avenida del ferrocarril Picaleña	Río Opia	Local
5	Zonas de conservación y protección urbanística		Rio Chipalo	Municipal
6	Zona de expansión para actividades de servicios	Eje aeropuerto perales		Regional

Paso 4

PARTE ANALITICA

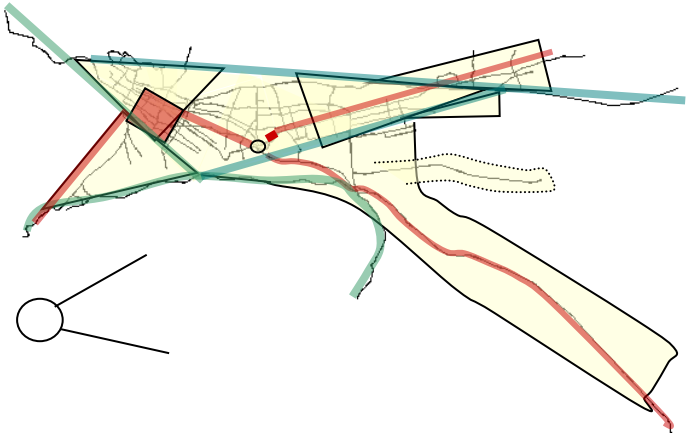
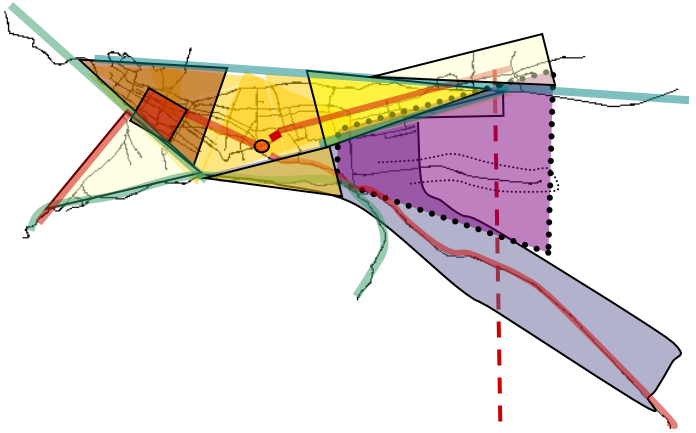
5.4 Lectura del modelo de ordenamiento territorial del Componente Urbano

Contexto jurídico: Ley 388/97, Articulo 13: *"El componente urbano deberá contener: Las políticas de medio y corto plazo sobre su uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las provisiones sobre transformación y crecimiento especial de la ciudad"*

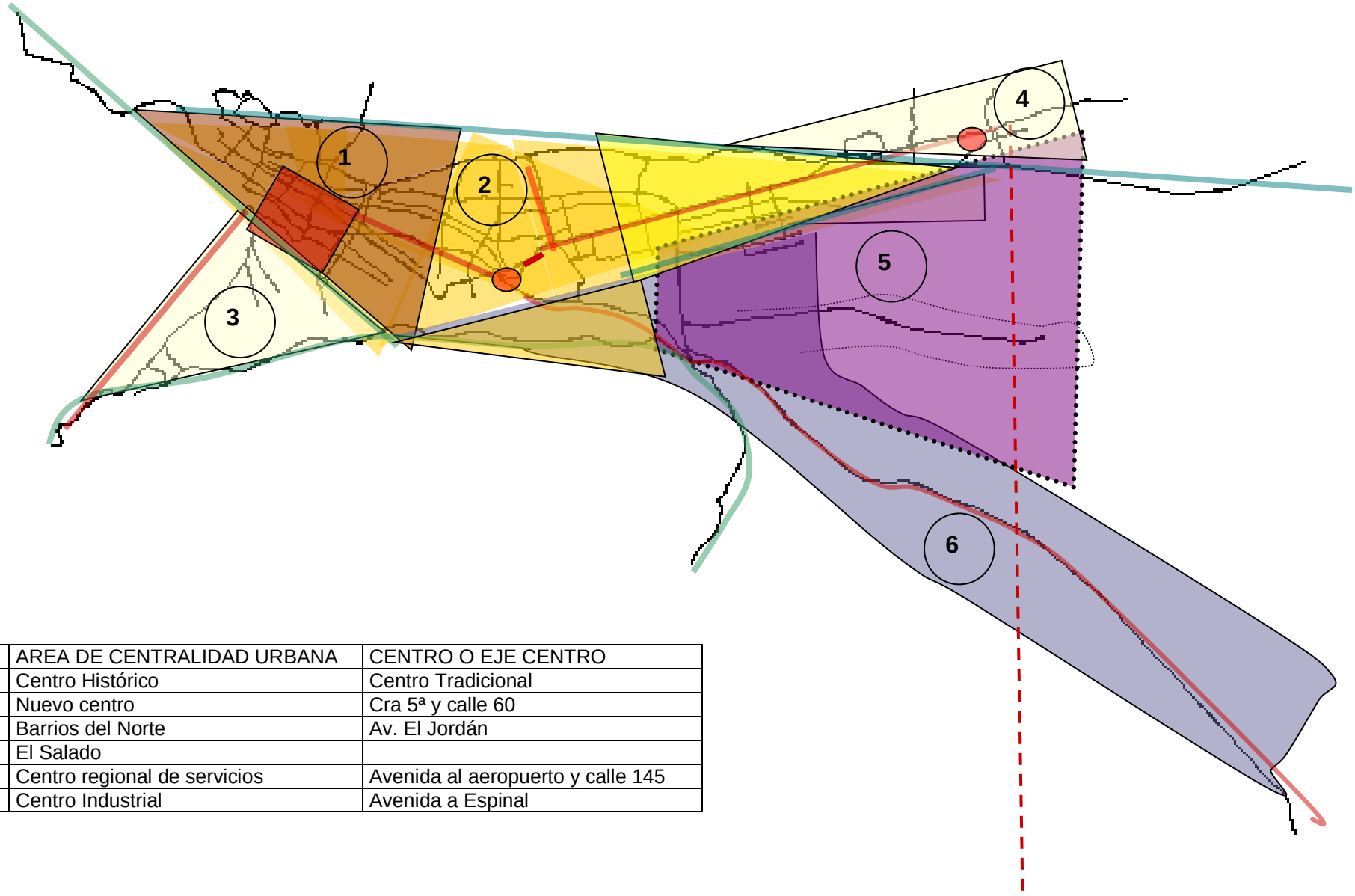
Se propone desde la gestión, que la definición del Modelo de ordenamiento Territorial del Componente urbano se haga con base en las áreas de centralidad o centralidades, basados en estudios de movilidad (origen y destino) y mercadeo (oferta y demanda) para atender individualmente de los servicios urbanos básicos. Las áreas de centralidad estarían definidas en torno a ejes viales existentes y centro ya conformados.

El Modelo de Ordenamiento Territorial del componente general sería monocéntrico con cinco subcentralidades: la centralidad del **Centro histórico** y simbólico, las subcentralidades del **Nuevo centro** en torno al Eje Cra 5 - calle 60, **Barios del norte** en el Eje Avenida Jordán - Avenida Ambalá, El Salado , la del centro Industrial en la Avenida del Espinal y la del **Centro regional de Servicios** en la vía que conduce al aeropuerto Perales.

LECTURA GEOREFERENCIADA DE LAS AREAS DE CENTRALIDAD

IBAGUÉ ACTUAL	**IBAGUÉ POT modelo de ordenamiento territorial propuesto desde la gestión del suelo**
 **UN CENTRO Y DOS EJES: CIUDAD**	 **CINCO CENTRALIDADES Y UN CENTRO**
Para la identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios que formaran parte del plan de clasificación del suelo es necesario identificar la estructura urbana de análisis la cual llamaremos Area de centralidad. Esta área de centralidad son áreas especificas dentro del municipio, identificables y reconocidas por sus habitantes y a cuyo centro acuden para proveerse de bienes y servicios más básicos. Ibagué actualmente es objeto de un proceso de cambio, pues posee un centro consolidado que se extiende a través de un eje especifico: la carrera 5ª hacia un nuevo centro mas al oriente focalizado por la rotonda de Cortolima. Por otro lado existen algunos centros simbólicos como El saldo y Picaleña que le han dado forma a la ciudad pues esta se ha extendido hacia esos puntos que antiguamente fueron caseríos suburbanos sobre las vías principales de acceso a la ciudad otorgándole una forma lineal sobre dos ejes con un centro	Se propone una ciudad basada en seis centralidades que confluyen a ejes primarios y prioritarios en la conformación de la imagen de ciudad con una naturalea¿za de usos mixtos y con vocación de mayor valor de uso. Las áreas planteadas por la estrategia de planificación son: A. 1: Centro Histórico A. 2: Nuevo centro A. 3: Barrios del Norte A. 4: El Salado A. 5: Centro regional de servicios A. 6: Centro Industrial

PROPUESTA DE AREAS DE CENTRALIDAD



	AREA DE CENTRALIDAD URBANA	CENTRO O EJE CENTRO
1	Centro Histórico	Centro Tradicional
2	Nuevo centro	Cra 5ª y calle 60
3	Barrios del Norte	Av. El Jordán
4	El Salado	
5	Centro regional de servicios	Avenida al aeropuerto y calle 145
6	Centro Industrial	Avenida a Espinal

DESCRIPCION DE LAS AREAS DE CENTRALIDAD PRPUESTAS

A.C.U. 1: CENTRO TRADICIONAL

Estaría compuesto por el centro histórico, el centro institucional administrativo, centro financiero y de servicios.

El centro histórico donde se encuentra los elementos de carácter simbólico más importantes del municipio como la plaza de Bolívar, el parque el centenario, el cerro de pan de azúcar y el Barrio La Pola.

El centro institucional se encuentran los estamentos administrativos y los servicios institucionales del municipio. Dentro de las dos anteriores estructuras se encuentra incluidas la mayoría de actividades de servicios comerciales de la estructura urbana, un gran porcentaje en deterioro como las plazas de mercado, los alrededores del terminal de transporte y el sur del estadio.

Se plantea para esta área renovaciones urbanas de conservación del patrimonio histórico y simbólico.

A.C.U. 2: NUEVO CENTRO

Se caracteriza por posee los elementos que hacen de Ibagué una ciudad grande y moderna. El centro esta determinado por la consolidación en altura y uso del eje de la carrera 5ª y su articulación con la calle 60 donde se encuentran vacíos urbanos dotados de atributos urbanos. Se plantea principalmente para esta área la consolidación de vacíos urbanos o bolsones resultado de la especulación del valor del suelo.

A.M.U 3: BARRIOS DEL NORTE

Se caracteriza por la actividad residencial que proporciona la mayor densidad de la ciudad, ya que es la única zona donde existe una edificabilidad mayor al del su centro esta dado por la avenida el Jordán. Sus límites están entre la calle 69 y el Río Chipalo al oriente, al norte desde los cerros orientales y en el límite sur es la falla de Ibagué.

A.M.U 4: EL SALADO

Se caracteriza por desarrollos no consolidados de viviendas de baja densidad y un eje centro donde se plantean actividades de servicios comerciales. Sus límites son el Río Chipalo y el Alvarado.

A.M.U: CENTRO REGIONAL DE SERVICIOS

Se caracteriza por ser la zona de reincorporación urbana actual y futura planteada para actividades de servicios regionales que complementen las actividades de producción agroindustrial de la región. Se consolida como área a través de un eje centro la avenida al aeropuerto Perales. Sus Límites están definidos al norte la falla de Ibagué, al sur el eje industrial de Picaleña y al oriente con el perímetro urbano.

A.M.U: CENTRO INDUSTRIAL

Esta definida por el eje vial a Espinal sobre el cual se desarrollan

Paso 5

PARTE ANALITICA

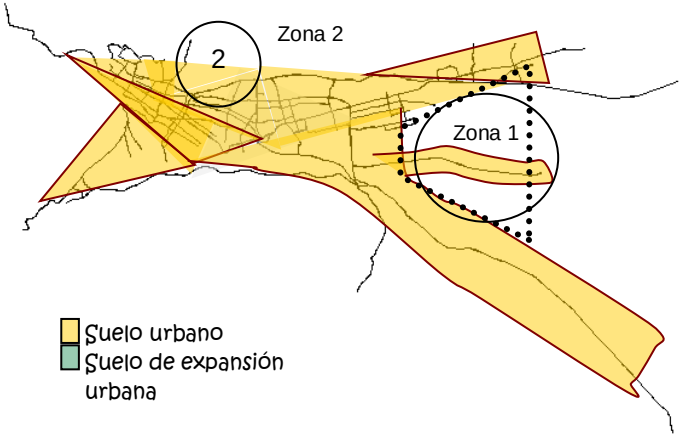
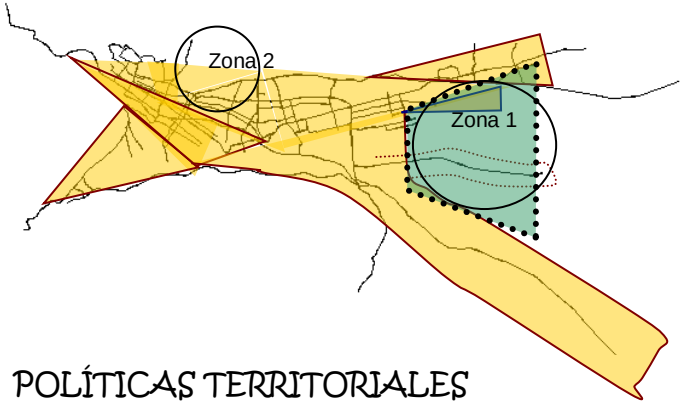
5.5. Lectura según la estrategia de gestión del suelo Urbano de los modelos Urbanos

Análisis de las estructuras propuestas en cada uno de los sistemas urbanos del componente urbano en función de los atributos del suelo, es decir en la estructura morfológica predial, valor del suelo y el uso, análisis que se realizará de forma comparada entre el estado actual y el propuesto por cuanto lo que se gestionará son las modificaciones allí identificadas. El análisis del estado actual estará basado en el acuerdo vigente de ordenamiento, que para este caso es el acuerdo 035.

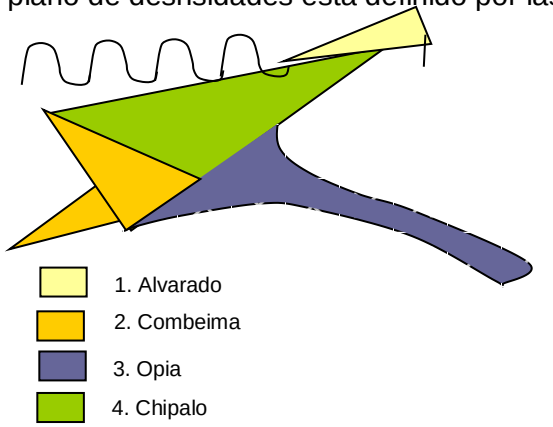
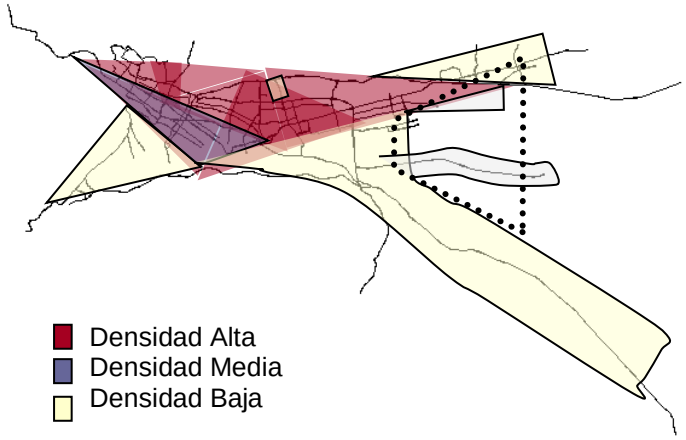
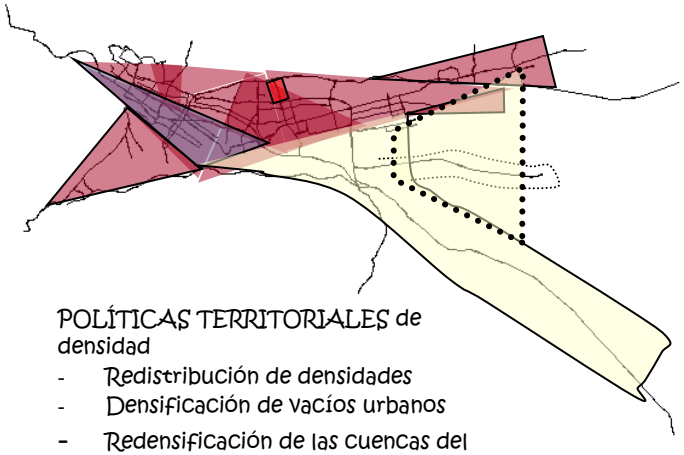
El análisis de lo propuesto se hará con base en los planos de clasificación del suelo, localización de infraestructuras, zona de riesgo, localización de vivienda de interés social, usos del suelo, y valor del suelo. El resultado estará dado por la presentación de tres modelos: El modelo Morfológico territorial, M.M.T., el modelo de clasificación del suelo, M.U.S., y el modelo de isoprecios territorial, MIT.

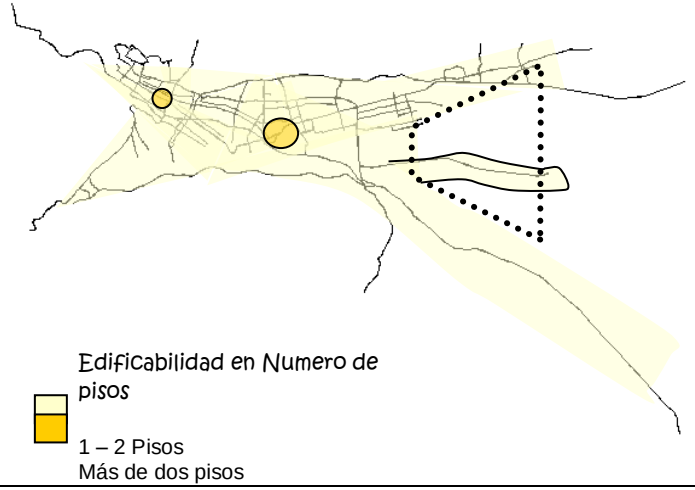
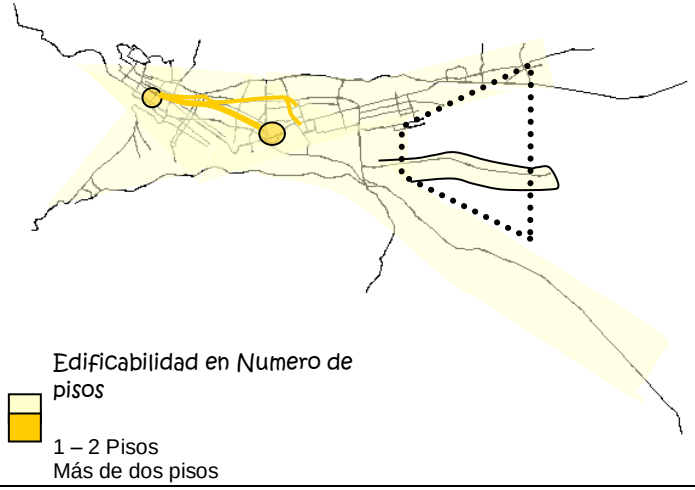
Estos modelos se describen y conceptualización espacialmente la situación actual y la situación propuesta y se acompañarán del análisis georeferenciado en planos.. Cada modelo es el resultado de una correlación comparada de los elementos constitutivos para cada uno: En el Modelo Morfológico Urbano se tiene} en cuanta el plan de clasificación del suelo, las densidades y la edificabilidad. Para el modelo de usos del suelo se tiene en cuenta los sistemas urbanos. Por último se tiene en cuanta el valor del suelo catastral con base en el cual se construye un territorio en términos económicos.

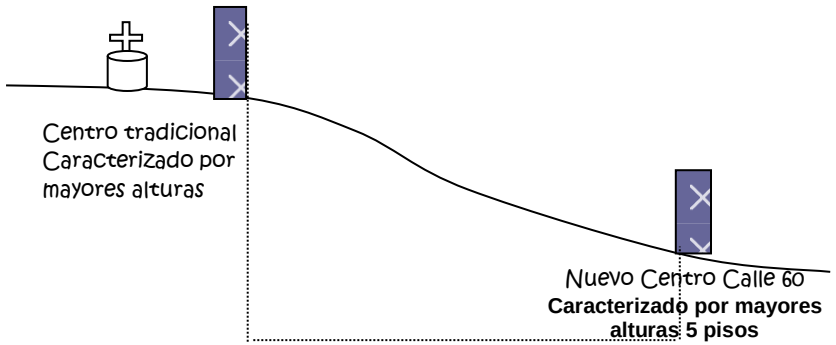
5.6.1. LECTURA DE LOS MODELOS TERRITORIALES – MODELO MORFOLÓGICO DEL SUELO URBANO

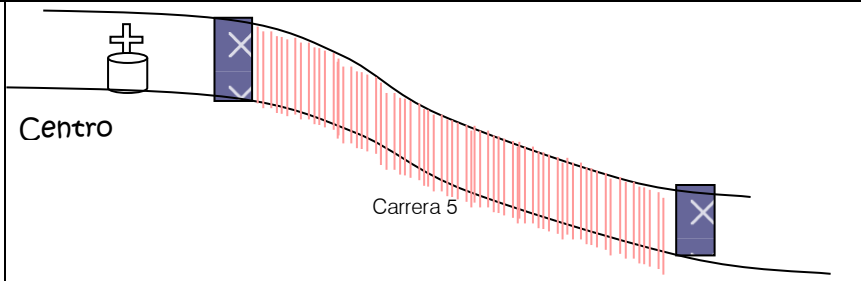
5.6.1.1. La clasificación del suelo	
IBAGUÉ ACTUAL	IBAGUÉ POT – ESTRATEGIA DE PLANIFICACION
 Clasificación del suelo	
Zona 1 Crecimiento vegetativo El territorio actual de Ibagué tiene una tendencia a extenderse hacia el oriente sobre tres ejes el camino a Honda, la vía a Bogotá y la carretera la aeropuerto, dejando entre ellos zonas de territorio rural, que en materia de valor del suelo hacen la mayor presión para incorporarse al territorio urbano. **Zona 2** El perímetro actual incluye zonas de riesgo lo que significa que el acuerdo 35 permite la urbanización en las mismas, situación que la ley 388/97 en su articulo 12 parágrafo segundo no permite. "*En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el articulo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, en adelante el perímetro urbano* ***no podrá ser***	**Zona 1** Se Busca disminuir la especulación de la tierra en estas zonas de presión y especulación incorporándolas al suelo urbano mediante la declaración de zonas de expansión donde se controlarán los excesos mediante la captación de las plusvalías y su correspondiente distribución. El desarrollar urbanamente el territorio incorporado, cuesta. **Zona 2** Se plantea un retracción del perímetro urbano en las zonas de riesgo. Esta decisión tiene consecuencias económicas tanto para el municipio como para los propietarios de tierra en estas zonas ya que estarían siendo objeto de cargas al perder los derechos ya adquiridos con el acuerdo 035, en consecuencia el municipio deberá pagar esas cargas causadas.

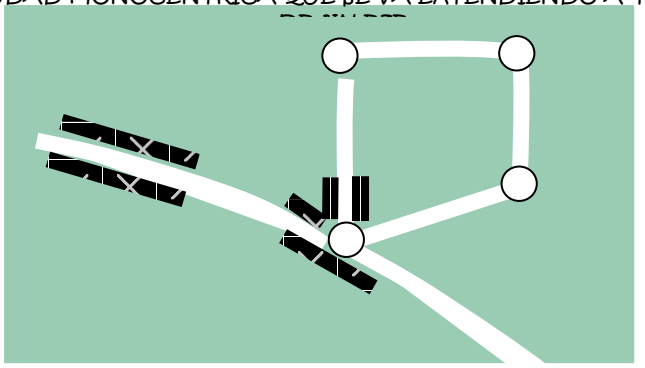
mayor que el denominado perímetro de servicios".	

5.6.1.2. Densidades Urbanas	
IBAGUÉ ACTUAL	**IBAGUÉ POT – ESTRATEGIA DE PLANEACION**
El plano de desnsidades esta definido por las diferentes cuencas 	
	

5.6.1.3. Sub - modelo de edificabilidad	
IBAGUÉ ACTUAL	IBAGUÉ POT – ESTRATEGIA DE PLANEACION
	
Ibagué es una ciudad de baja en cuanto a sus alturas de edificación, solo el 10 % del territorio tiene alturas de más de dos pisos, que para una ciudad de 600 mil habitantes y una extensión de 30 ha., tiene muchos vación urbanos, que podrían desarrollarse, disminuyendo así la necesidad de extender o ampliar su perímetro urbano.	Se plantea consolidar el eje de la Carrera Quinta con edificaciones mayores a dos pisos supliendo la escasez horizontal que demandan las actividades de servicios en el eje. Este eje se articulará con la calle 60 donde se encuentran los mayores vacíos urbanos, planteando para él, alturas con las mismas características de la carrera Quinta.

<table>
<tr><td>IBAGUÉ ACTUAL</td><td>IBAGUÉ POT – ESTRATEGIA DE PLANEACION</td></tr>
<tr><td>

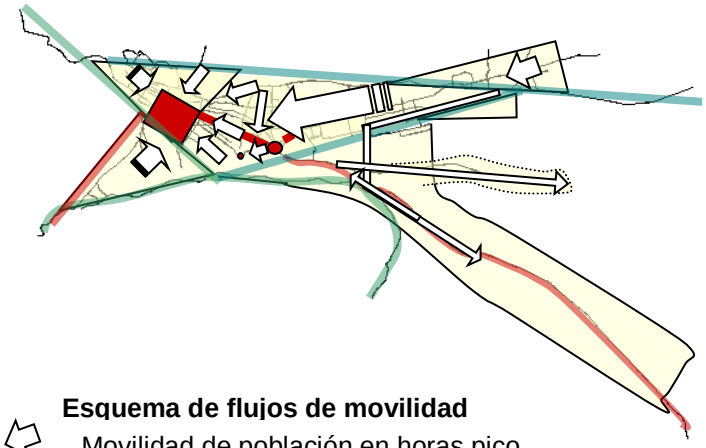
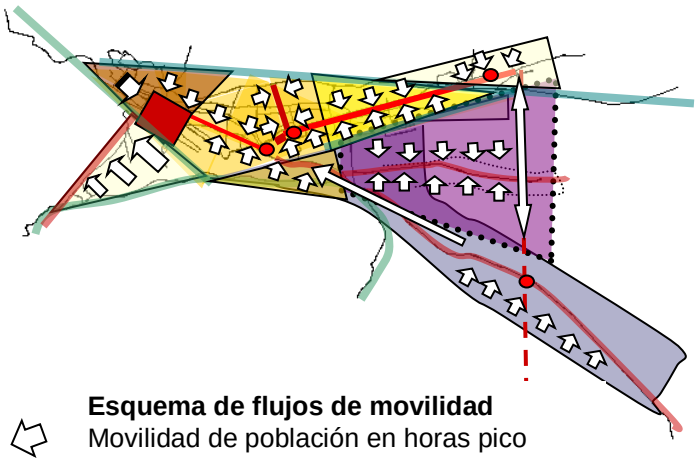
Carrera 5ª con alturas bajas sobre su eje que tiende a</td><td>

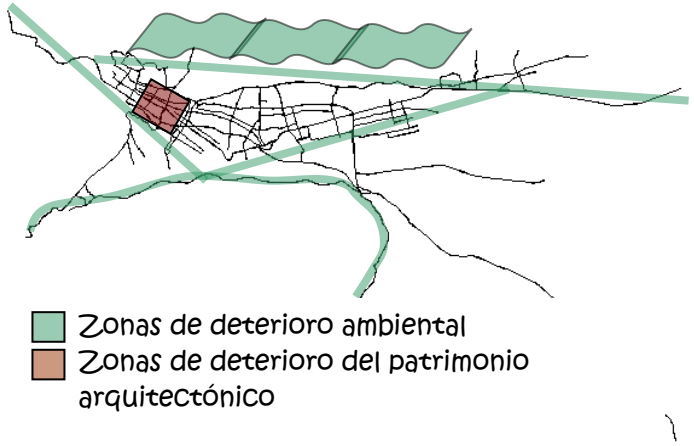
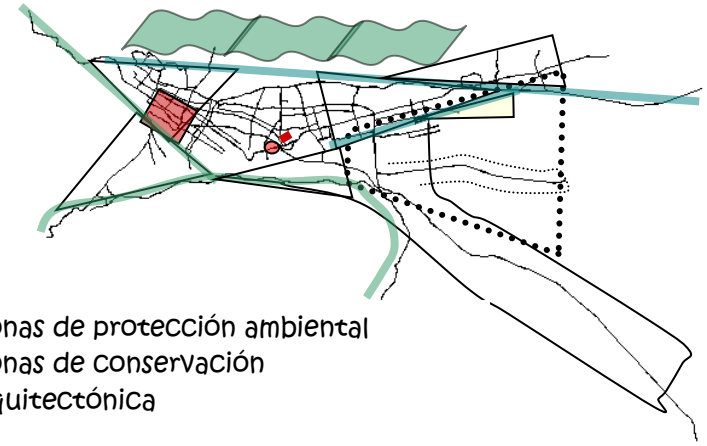
Consolidación de alturas sobre el eje de la carrera quinta y el eje</td></tr>
<tr><td>CIUDAD MONOCENTRICA QUE SE VA EXTENDIENDO A TRAVES
</td><td>ESTRUCTURA DE CENTROS CONECTADOS POR EJES JERARQUIZADOS POR

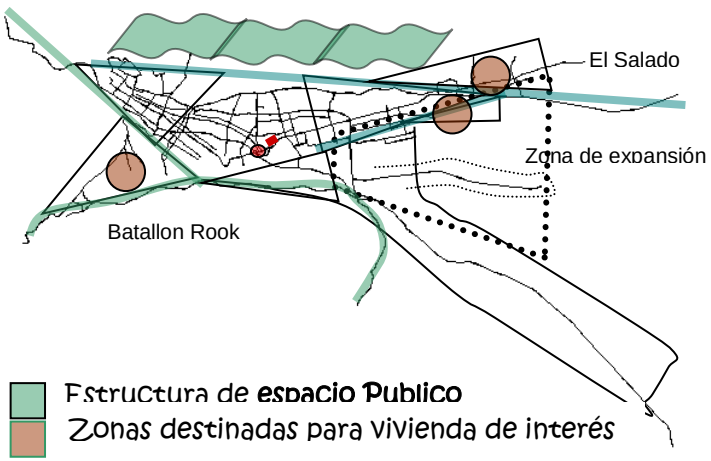

Consolidación de alturas de mayor edificabilidad. Estructura urbana activa hacia los ejes
Zonas interiores de baja edificabilidad. Estructura urbana pasiva</td></tr>
</table>

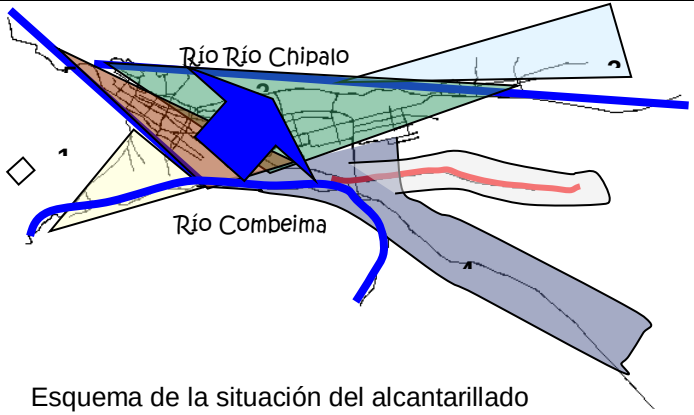
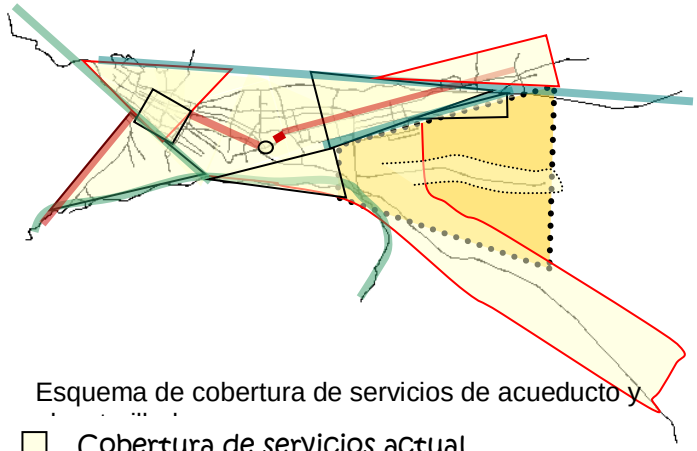
El anterior modelo fue aplicado y analizado en la **plancha número 1,** como resultado de la lectura de los mapas correspondientes a la estrategia de planeación. El modelo aplicado es el resultado de identificar donde existen cambios de en el potencial de edificabilidad, en atención a evidenciar donde existen aumento o disminuciones del valor del suelo a causa de los planteamiento en materia de morfología. Estos resultados se presentarán en los modelos de aplicación del suelo urbano en el paso 8. De lo anterior se desprenderán elementos de juicio para la posterior aplicación de lo instrumentos de gestión del suelo urbano.

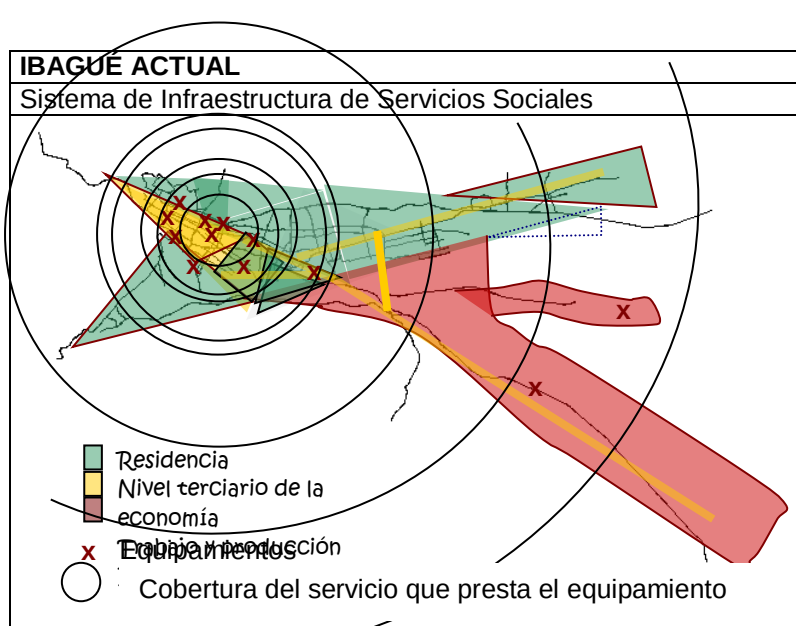
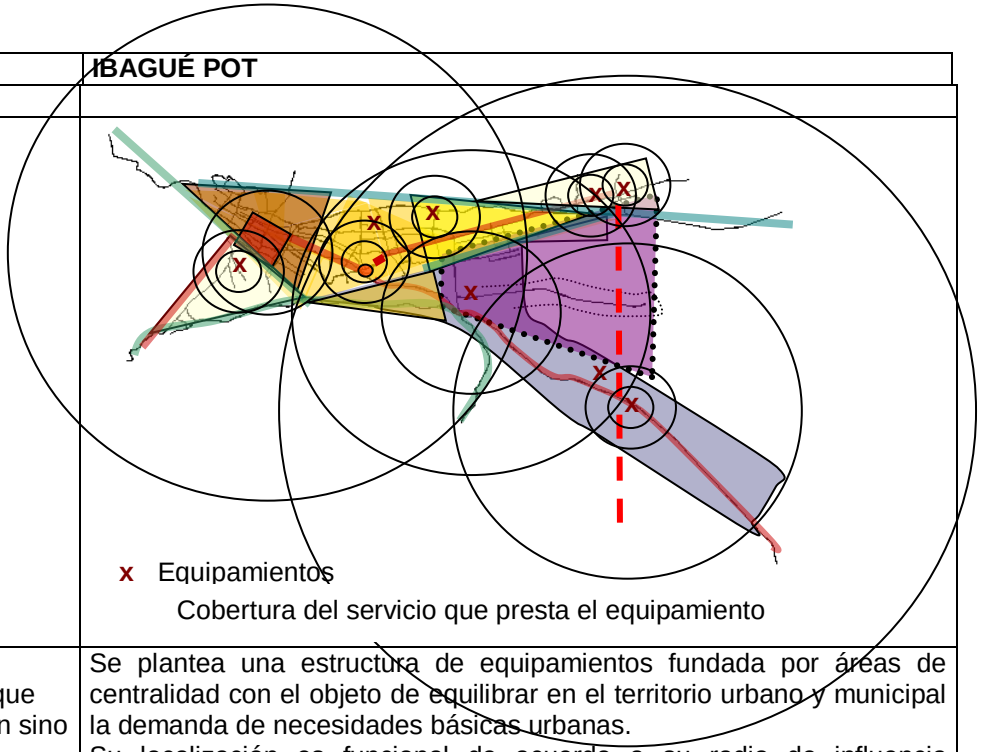
5.6.1. LECTURA DE LOS MODELOS TERRITORIALES – MODELO DE USOS DEL SUELO URBANO

IBAGUÉ ACTUAL	IBAGUÉ POT – ESTRATEGIA DE PLANEACION
Sub – Modelo del Sistema Vial	
 **Esquema de flujos de movilidad** Movilidad de población en horas pico	 **Esquema de flujos de movilidad** Movilidad de población en horas pico
La forma y disposición de actividades de la ciudad: monocéntrica con dos ejes desconectados entre si, plantea problemas de Movilidad en cuanto al factor Tiempo distancia y de fricción urbana (población desplazándose a una misma hora hacia una zona) en horas pico, lo anterior se evidencia en la desconexión de los sectores El salado – Picaleña - aeropuerto – El Salado, afectando la situación en términos de tiempo – distancia y la concentración de actividades en el centro de la ciudad.	El análisis de la situación actual en materia de comunicación vial confirma que la estructura de usos del suelo debe contribuir a la pluricentralidad de actividades distribuir las actividades productivas por todo el territorio específicamente sobre los ejes primarios. Lo anterior traducido en el sistema de comunicación vial significa mejorar el factor velocidad tiempo objetivo de la estrategia de ciudad y competitividad. En cuanto a la desarticulación de tres de sus centralidades se plantea la calle 145, que se plantea como eje regional. La relación costo beneficio es el factor importante para su implementación. Los beneficiarios de esta solución vial son tres: 1. El sector de Picaleña por tener acceso directo al aeropuerto 2. Los Barrios del Norte y el Salado que estaría conectados con la zona de industrial del sur. 3. La región, conectar la región norte de Ibagué con la del sur sin ingresar a la ciudad.
IBAGUÉ ACTUAL	**IBAGUÉ POT**

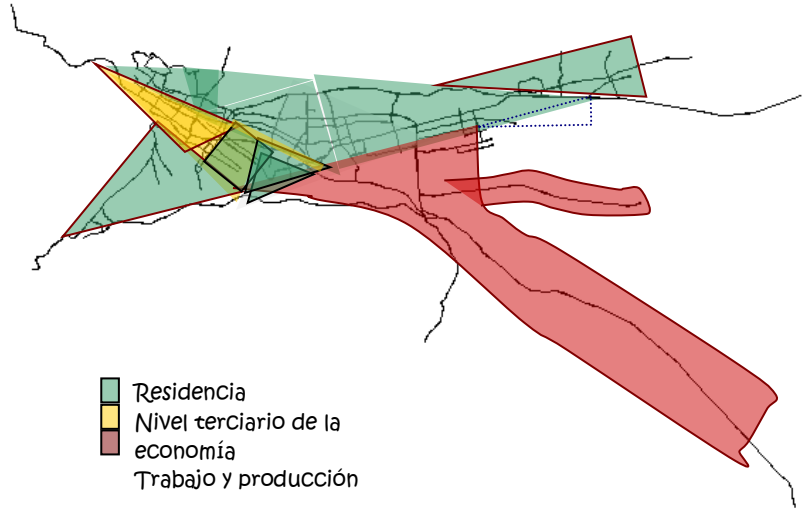
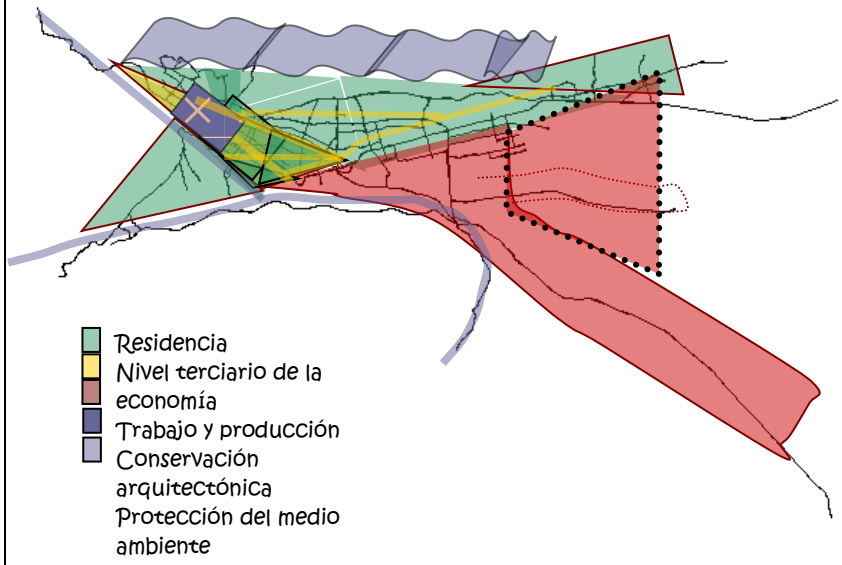
Sistema de Protección y conservación	
	
A pesar que el municipio esta rodeado de un sistema hídrico cuantioso, uno de los grandes problemas de Ibagué tiene que ver precisamente con la oferta de agua, en cuanto a la calidad y la demanda de recursos hídricos. Los principales problemas son los siguientes: 1. Contaminación directa en los cuencas de los ríos Chipalo y Combeima por desarrollos urbanos en los cerros Tutelares. 2. La anterior situación condiciona la calidad de la producción agrícola de la llanura ya que se recibe un agua contaminada. En materia de el patrimonio histórico, Ibagué esta en un proceso de deterioro de su centro tradicional, debido al desplazamiento de actividades económicas hacia otros centros urbanos, situación que desvaloriza estos inmuebles, que luego comienzan a ser abandonados o reemplazados por estructuras que soporten actividades económicas más rentables.	Para garantizar la sostenibilidad ambiental y la conservación del patrimonio histórico y arquitectónico se plantea la protección de los cerros tutelares al oriente del municipio y zona con alto impacto ambiental en la zona de Picaleña Escenarios de gestión para el sistema de protección y conservación: 1. Compra por parte del municipio de los terrenos necesarios para que sea él mismo quien se dedique a preservar sus recursos naturales, los cual implicaría procesos de adquisición de terrenos en un primer momento y luego un trabajo de control sobre posibles invasiones. 2. Clasificación de suelo con restricciones al desarrollo urbano. Este escenario no asegura la protección pues la relación costo beneficio no compensa a los dueños de tierra, mantener tierras o inmuebles con restricciones, causando abandonos que en el caso de los cerros, produciéndose desarrollos no formales. En el caso de la conservación arquitectónica se conduciría al abandono, ruina y posterior demolición perdiendo el patrimonio arquitectónico, todo lo anterior debido a que poseer inmueble y tierras declaradas de conservación no producen una rentablidad que compense la protección de estos patrimonios para sus dueños. Para solucionarla anterior situación la Ley 388/97 introduce la compensación por tratamientos de conservación, que asegura la rentabilidad de la tenencia de inmuebles y suelo s declarados de conservación.

IBAGUÉ ACTUAL	**IBAGUÉ POT**
Sistema de Riesgos	
	
Los riesgos se clasifican de la siguiente forma: *Riesgos por inundación:* A pesar que los cauces de los ríos, hacen parte del Espacio público, han sido poblados de manera informal por debajo de su cota de inundación. Esta situación se debe en parte a que el valor del suelo en estas zonas no produce un beneficio económico directo para sus propietario haciendo que no haya un control sobre estos suelos (Son tierra de nadie por eso se invaden). A cambio, estos desarrollos producen ahora cargas para el municipio en cuanto reubicaciones y la contaminación resultante. *Riesgos* por deslizamiento: La situación en estas áreas de riesgo es diferente, ya que estos terrenos han sido objeto de urbanizaciones autorizadas por la administración, creando una situación aun mayor complicada por cuanto el suelo en estas zonas posee un valor comercial.	Se plantea para todas las áreas declaradas en zona de riesgo, reubicaciones de población, convirtiéndose en zonas de **Espacio público** asegurando así un control a las urbanizaciones no formales, al proporcionar a la ciudad un beneficio especifico. Escenarios de gestión: 1. Integración de zonas de riesgo a la estructura de **espacio Público** Una vez desalojadas los desarrollos urbanos en zonas de riesgo es indispensable que estas zonas se conviertan en un espacio Público reconocido por todos, por medio de una campaña de comunicación de valoración del costo social que implica la el desarrollo urbano en zonas de riesgo, lo anterior con el objetivo de garantizar el control ante posibles nuevas invasiones en estos terrenos. 2. En cuanto al reubicación de la población en zonas de riesgo es necesario la configuración de una banco de tierras por parte del municipio, en zonas declaradas para Vivienda de interés social. Estos terrenos se obtienen mediante la transferencia de los derechos de construcción en otras zonas de la ciudad, es decir el teniente de estos terrenos podría canjear la tierra por derechos en otra zona de la ciudad. 3. La localización de tierras destinadas para la reubicación de población en zona de riesgo, deben responder a un bajo valor del suelo. Que se a la administración quien proporcione la tierra y el constructor una entidad privada. De esta forma El subsidio de vivienda de interés social pagaría la construcción y el saldo sería pagado por el beneficiario mediante la financiación.

IBAGUÉ ACTUAL	**IBAGUÉ POT**
Sistema de Infraestructura de servicios	
 Esquema de la situación del alcantarillado Transvase de cuencas: Desequilibrio en el caudal de una fuente hídrica cuando se toma agua para el consumo humano y luego es se botan las aguas residuales a otro afluente. Dejando al primero seco y al	 Esquema de cobertura de servicios de acueducto y Cobertura de servicios actual Cobertura de servicios proyectado por el
La situación actual del municipio en materia de infraestructura de servicios es la siguiente: ACUEDUCTO: El perímetro urbano no coincide con el perímetro de servicios del IBAL, al incluir zonas de riesgo 87 % de la Cobertura del casco urbano baja presión en zonas altas del casco urbano. ALCANTARILLADO Daños causados a las fuentes hídricas por contaminación y transvase de cuencas (Combeima al Chipalo), que como consecuencia deja un Rió contaminado el Chipalo y otro seco: el Combeima. ENERGIA 100 % de cubrimiento, 23% no formal	En materia de servicios públicos la situación del municipio se concentra en el mejoramiento de la calidad del servicio y la oferta hacia el futuro en las áreas de expansión. La gestión del suelo no tiene relación directa con la implementación de las propuestas en materia de servicios, por cuanto la obtención de recursos para la inversión en materia de cobertura de servicios se realiza via impuestos y directamente mediante el pago de cada usuario. Sin embargo es importante para la implementación que se de la redistribución de población necesaria planteada en el submodelo de densidades.

IBAGUÉ ACTUAL	**IBAGUÉ POT**
Sistema de Infraestructura de Servicios Sociales	
	
La s inversiones en equipamientos se concentran en el centro del casco urbano, lo que confirma el modelo de ciudad monocéntrica que produce baja eficacia en cuanto a la movilidad no solo de población sino también de productos e insumos.	Se plantea una estructura de equipamientos fundada por áreas de centralidad con el objeto de equilibrar en el territorio urbano y municipal la demanda de necesidades básicas urbanas. Su localización es funcional de acuerdo a su radio de influencia municipal regional especializando el área donde se ubica. Escenarios de Gestión: La implementación de estos equipamientos depende del tipo de beneficio y sus beneficiarios que por lo general son toda la población solo algunos de ellos benefician de forma directa a algunos promotores del suelo como la central de abastos y el centro industrial que en si mismo puede ser financiado a través de las rentas posteriores a su construcción, es decir la rentabilidad propia de una empresa de servicios sociales.

LECTURA DE LOS MODELOS TERRITORIALES – MODELO DE USOS DEL SUELO URBANO CUADRO RESUMEN

	
El Municipio se encuentra en un proceso en su estructura de actividades. Ibagué se caracteriza por un centro de actividades de servicios que se esta extendiendo a través de la carrera 5ª, unas grandes zonas residenciales y un eje de actividades industriales.	Se plantea un esquema general de actividades mixto dividido por zonas especializadas de actividad buscando con ello un esquema descentralizado. Lo anterior se desarrolla a través de ejes centro de actividad definidos en la red vial primaria. Estos ejes centro conformarán anillos de actividad que dejan entre sus intersticios bolsones de actividad residencial. De la misma forma se plantea conformar ejes ambientales verdes integrados por los cauces de los ríos y las fallas articulados con los anillos de actividad urbana.

El anterior modelo fue aplicado y analizado en la **plancha número 2,** como resultado de la lectura de los mapas correspondientes a la estrategia de planeación. El modelo aplicado es el resultado de identificar donde existen cambios de uso, en atención a evidenciar donde existen aumento o disminuciones del valor del suelo, resultados que se presentarán en los modelos de aplicación del suelo urbano paso 8. De lo anterior se desprenderán elementos de juicio para la posterior aplicación de lo instrumentos de gestión del suelo urbano.

5.6.3. LECTURA DE LOS MODELOS TERRITORIALES – MODELO DE ISOPRECIOS DEL SUELO

El siguiente análisis se desprende de la lectura del plano catastral (Plancha 3), que tiene por objetivo conocer las dinámicas del valor del suelo. Esta información sustentará y será la base para definir que instrumentos de gestión son necesarios para cada decisión de ordenamiento, en atención a que de este modo es posible anticiparse a la dinámica de oferta y demanda que es al final de cuentas lo que los instrumentos de gestión deben manipular para asegurar que las decisiones planteadas sobre el territorio cumplan con lo objetivos propuestos.

Los focos de valorización en Ibagué son los siguientes:

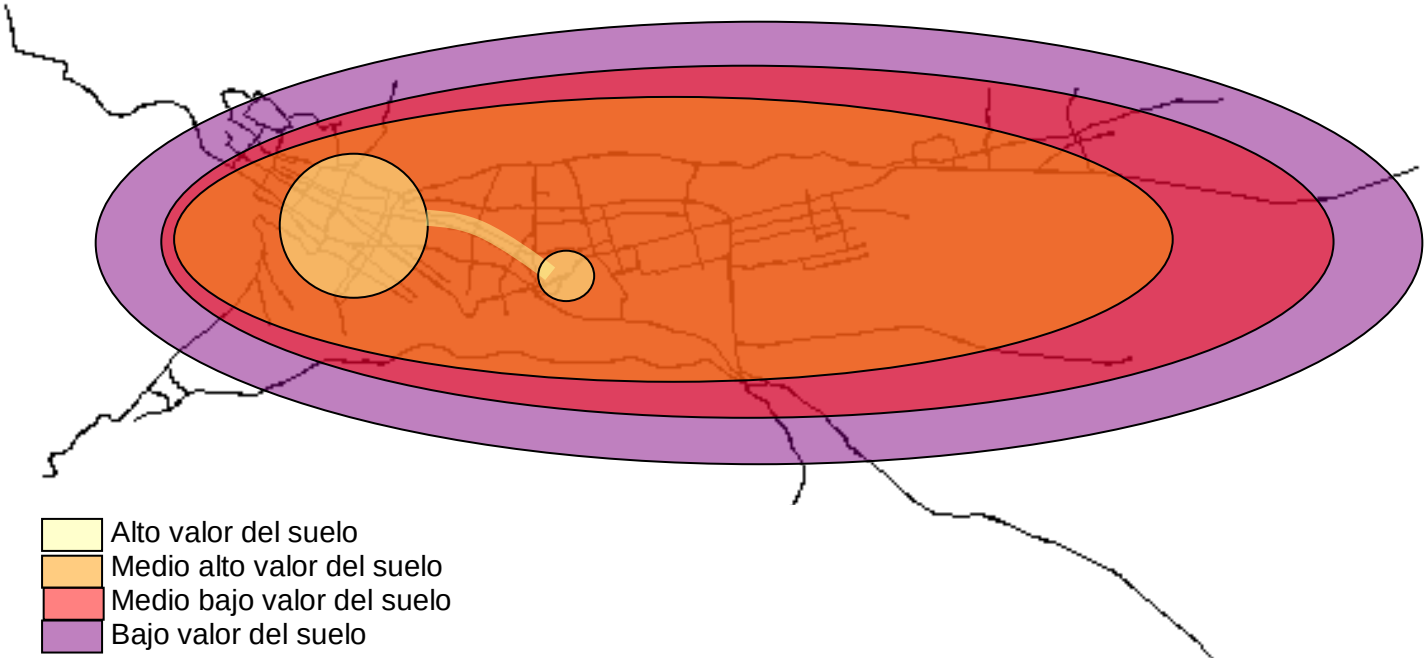
1. El centro tradicional

   En general en Ibagué los valores van aumentando focalizados en el centro tradicional descendiendo hacia la periferia hasta alcanzar el precio agrícola de los terrenos aún sin urbanizar por fuera del perímetro. Este factor es directamente dependiente de la delimitación del perímetro urbano dotado de acueducto, alcantarillado, energía, teléfonos, vías de comunicación. De lo anterior se puede entender que la presión en cuanto al suelo este dada en los terrenos de la periferia, inmediatamente externos al perímetro urbano, que al ser incorporados al suelo urbano se producirán plusvalores al tener asegurados sin ninguna carga económica la dotación de servicios listos para urbanizar por parte del Municipio.

   Otro aspecto que parte del análisis del valor del suelo es que Ibagué empieza a sufrir fenómenos de deterioro en su centro como consecuencia de la extensión de su área de influencia sobre la carrera quinta. Al extenderse la influencia del foco de valorización del centro tradicional por la carrera quinta, la tasa de valorización del centro tradicional ha continuado creciendo pero a menor ritmo de lo que lo ha hecho la carrera quinta que tiende a colocarse al nivel del foco del centro tradicional. Por lo anterior se hace necesario una intervención sobre el manejo del valor de suelo a través de proyectos de recuperación y conservación, antes de que se presenten fenómenos de obsolescencia.

2. La carrera 5ª: El valor del suelo en la carrera quinta esta determinado esencialmente por las actividades comerciales que se implantaron en este lugar; a medida que esta zona adquirió un carácter comercial, otros servicios se implantaron en la zona. Se localizan oficinas del sector financiero, aseguradoras, profesionales independientes, administradores industriales. La generación de centro comerciales y de servicios son la característica principal del eje, esta intensificación del uso del suelo a través del comercio y los servicios (oficinas) ha elevado vertiginosamente los precios de suelo. La escasez horizontal del suelo tiende a generar elevación vertical que multiplica el terreno, escenario típico de beneficios por aprovechamiento urbanístico al poder usufructuar un potencial construible más amplio.
3. El sector de Piedrapintada: Este sector se caracteriza por contener tradicionalmente los estratos altos de Ibagué. De lo anterior se evidencia que el prestigio es un factor determinante del valor del suelo relacionado en parte con el factor de densidad que se implante en determinado sector. Al disminuir la oferta de suelo construible se produce escasez lo que aumenta el valor. la industria del Municipio con un eje establecido en el barrio de Picaleña

ANALISIS DEL VALOR DEL SUELO EN EL CASCO URBANO DE IBAGUE



Información tomada del plano catastral urbano (Plancha No. 3)
Los valores fueron analizados de la siguiente forma:
Alto valor del suelo: 280.000pesos a 40.000 pesos m/2
Medio alto valor del suelo: 30.000 pesos a 11.000 pesos/m2
Medio bajo valor del suelo. 1.300 pesos a 300 pesos /m2
Bajo valor del suelo: de 200 peso a 5 pesos / m2

Nota: es importante recalcar que a pesar que la ley estipula que se deben tener en cuenta los valores comerciales, este análisis tuvo que se realizado con la información catastral, sin embargo es posible afirmar que existe mediana proporcionalidad directa entre los valores catastrales y los valores comerciales.

Paso 6

PARTE ANALITICA

5.6. Lectura del Componente general y los planes parciales propuestos del componente urbano

La **Identificación georeferenciada** hace énfasis en: la delimitación predial precisa, o identifica la necesidad de solicitar competencias para que el gobierno pueda hacerlo posteriormente; en las necesidades de modificación de la estructura predial y de la propiedad; y en los requerimientos de distribución de cargas y beneficios de los potenciales inversionistas o del mismo Plan Parcial o de la Unidad de Actuación Urbanística.

En este paso 6, es el momento para hacer el reconocimiento georeferenciado, con propósitos de **armonización del Componente Rural,** de los requerimientos del Componente Urbano.

La lectura fue realizada sobre documentos o planos suministrados tanto por la interventoría y el Equipo Técnico POT-IBAGUE desde el 11 de Junio hasta el día 2 de Agosto de 1999, que se relacionan a continuación:

COMPONENTE GENERAL:

- Mapa nivel Nacional - Ibagué en el sistema urbano nacional.
- Mapa Nivel Regional - Región, infraestructura y Equipamiento básico regional, zonas de protección.
- Mapa Nivel regional . Región, infraestructura y equipamiento básico regional, zonas de protección.
- Mapa nivel Municipal . perímetros, zonas de protección, infraestructura y equipamiento, delimitación de planes parciales
- Mapa nivel urbano con zonas de riesgo y amenazas
- Mapa nivel urbano con zonas para vivienda de interés social
- Mapa nivel urbano con ejidos municipales.

COMPONENTE RURAL

- Mapa municipal de propuesta de regionalización
- Mapa municipal de propuesta de propuesta de uso y ocupación

COMPONENTE URBANO

- mapa de sistema de alcantarillado
- mapa de sistema de acueducto
- mapa de minería
- Mapa de uso especifico en el área urbana
- Mapa de densidad bruta de población
- Mapa de detalle de patrimonio histórico
- Mapa de categorías de manejo y propuesta de uso.
- 6 planchas correspondientes al plan parcial

PLANOS ENTREGADOS POR EL EQUIPO POT

- propuesta de clasificación del suelo
- Plano propuesta de densidades y tratamientos
- Plano del sistema de espacio público
- Propuesta de usos

PLANOS NO ENTREGADOS PERO INDISPENSABLES PARA LA GESTIÓN

- Plano de Areas morfológicas Homogéneas
- Plano de avalúos comerciales
- Plano con propuesta morfológica
- Plano especialización de acciones y proyectos

1. **RESUMEN DE LA LECTURA GEOREFERENCIADA DEL PLAN DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL COMPONENTE URBANO DEL POT-IBAGUE.**

P.C.S. COMPONENTE URBANO	**AREAS DE CENTRALIDAD DEL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**					
Decisiones administrativas	**1. Centro Histórico**	**2. Nuevo Centro**	**3. Barrios del Norte**	**4. El Salado**	**5. Centro Regional de Servicios**	**6. Centro Industrial**
CLASIFICACION						
Urbano	urbano	urbano	urbano	urbano		
Expansión					expansión	expansión
Suburbano						
Rural						
Plan parcial	NO	NO	NO	NO	NO	**P.P:Picaleña**
TRATAMIENTO						
Desarrollo		desarrollo	desarrollo	desarrollo	desarrollo	desarrollo
Consolidación				consolidación		
Renovación	renovación	renovación	renovación			
Conservación	conservación			conservación		
USOS						
Residencial	residencial					**Res, y V.I.S.**
Comercial	**comercial**					
Institucional	institucional					
Industrial	**bajo impacto**					**Alto impacto**
NORMATIVA						
Indice Ocupación	**por definir**	**por definir**	**por definir**	**por definir**	**por definir**	**por definir**
Indice Construcción	**por definir**	**por definir**	**por definir**	**por definir**	**por definir**	**por definir**
Indice Edificabilidad	**por definir**	**por definir**	**por definir**	**por definir**	**por definir**	**por definir**

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:

- Conviene que para el diseño de la estrategia de planificación se defina una “unidad de área”, que en desarrollo de la ley 388, esta asesoría propone sean las *ÁREAS DE CENTRALIDAD* del Modelo de Ordenamiento Territorial. Sin embargo en casos como el del POT-BOGOTA se ha creado el concepto de “piezas estructurantes” en desarrollo del concepto de sistemas estructurantes.
- De la misma manera que la ley 388 prohibe que un suelo tenga dos clasificaciones simultáneamente, se recomienda que un área de suelo no esté en dos áreas de centralidad al mismo tiempo, menos aún si se trata de un Plan Parcial o Unidad de Actuación Urbanística del Plan de Ejecución.

- La definición de los índices de ocupación son requisito técnico para la aplicación de la E.G.S.U. y la definición de su alcance económico.

2. RESUMEN DE LECTURA DEL PLAN PARCIAL PICALEÑA DEL AREA DE CENTRALIDAD "CENTRO REGIONAL" DEL COMPONENTE URBANO

Nombre del Plan parcial PICALEÑA	Delimitación y localización.																
a)Objetivos y directrices urbanísticas Desarrollar esta área como zona estratégica que jalone el desarrollo de actividades económicas que consoliden a la ciudad como prestadora de servicios para una región, que prestará servicios de arbitraje a las tres conurbaciones, y exportará excedentes de productos y servicios en el mercado internacional.																	
Definición de políticas y directrices El desarrollo de esta área como centro prestador de servicios regionales, se logra mediante una reglamentación que aprovechando las ventajas de la ley 388, permita al municipio, a los dueños de la tierra y a los posibles inversionistas disfrutar de unas reglas de juego estables a largo plazo, acompañada de una política de incentivos tributarios y urbanísticos. La admón. municipal también se compromete a avalar estos proyectos como garantía de que el P.O.T pueda presentarse como colateral en cualquier solicitud de financiación. 7																
b) Estrategia Territorial Conformar un centro espacial, funcional y simbólico del P.O. T., consolidado como una parte de la ciudad caracterizada por su vocación. Alivio del área consolidada de entidades que ocupan mejores espacios en el área regional.																	
Tipo de plan parcial de desarrollo, consolidación, y reubicaciones de actividades institucionales, de servicios regionales, de vivienda.																	
c) Objetivos específicos Atributos urbanos sistemas estructurales del espacio Urbano	Planteamiento Urbano Acciones urbanísticas: PROYECTOS y /o UAU´s	Cambios en las propiedades del suelo					e) Estrategia de gestión						g)Plan de etapas		
		Uso	propiedad	forma predial,	edificabilidad	Valor	Instrumentos de gestión del suelo urbano	Estrategia financiera - Minimizar la inversión pública para desarrollar la ciudad - Promover condiciones para el negocio, controlando el valor del suelo - Parte de la plusvalía generada por este plan, mediante la política de gemelaje, debe utilizarse para financiar otros planes parciales		Estrategia institucional Tipo de Promotor					
								Cuanto vale (millones)	Cómo se financia	Público	privado	3	6	9
Clasificación del suelo Incentivar el Uso mixto y el potencial edifictorio de los predios, garantizando el desarrollo del uso en actividades complementarias a las políticas del componente general del P.O.T.	-Cambio de Usos del suelo -Reubicaciones de instituciones -Reubicaciones de vivienda (aprox 150 viviendas) -Incorporación de afectaciones a la estructura del espacio publico -Desarrollo de predios (2000 viviendas VIS, 1500 viviendas de estratos 4 y 5)							1500 160000	30% Inurbe 20% municipio 50% s. Privado 10% municipio 10% Inurbe 80% s. privado	50% 20%	50% 80%	100% 40%	30%	30%
Sistema de comunicación Que sea el nucleo intercambiador de los sistemas intermodales de comunicación: País – región, ciudad-región, campo-región, campo- ciudad, zona regional urbana-centro de la ciudad. Que el sistema vial sea eficaz en tiempos y distancias con fines de rentabilidad: Distancia entre proveedores y consumidores. Conectividad –productividad	-Un tramo de la via regional 145. **-Un tramo de la carretera a Girardot, convertido en park – way.** -Un tramo del sistema masivo de transporte -Un tramo de ciclovias lùdicas. -Un tramo del sistema férreo regional.							2250 1000 3000 20 1500	70% Fondo FIU 30% municipio 30% municipio 30% nación 40% s. privado 70% Fondo FIU 30% Municipio 30% municipio 70% s. privado 30% Ferrovias 70% s. privado	100% 60% 100% 30% 30%	 40% 70% 70%	100% 100% 50% 50% 100%	 50% 50%	
Infraestructura Garantizar que la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado, obedece a las dos cuencas que drenan al sector. Garantizar que la zona queda incluida en el anillo de 115 de electrolima , dotándola de redundancia energética. Dotar a la zona de la mas alta tecnología en telecomunicaciones.	-Ampliación tanque Picaleña -Conducción de redes - plan maestro de alcantarillado -Planta de tratamiento en la quebrada Doima **-**Utilización de la vía regional **145** como							150 200 450 280 4000	50% Fondo Fiu 30% Municipio 20% S. Privado 50% Fondo Fiu 30% Municipio 20% S. Privado 50% Fondo Fiu 30% Municipio 20% S. Privado 70% Fondo FIU 30% municipio 100% municipio	80% 80% 80% 100% 100%	20% 20% 20%	70% 70% 70% 100% 50%	30% 30% 30% 50%	

	corredor de servicios-.(Tendido de un tramo del anillo eléctrico de 115, red de gas, red telefónica,) -Construcción de Sub – estación Telefónica. -Obras para instalaciones de gas.							100 180	50% Fondo Fiu 30% Municipio 20% S. Privado 50% Fondo Fiu 30% Municipio 20% S. Privado	90% 90%	10% 10%	70% 70%	30% 30%	
Equipamientos Unificar urbanisticamente el sector, para permitir implantar arquitecturas variadas, tanto en los edificios como en las obras publicas, que exploten las condiciones climáticas del piedemonte andino, asi como que expresen la jerarquía regional de la ciudad. Tanto el urbanismo como la arquitectura deben contemplar densa arborización e incorporar el agua en sus temáticas (fuentes publicas, pequeñas represas, agua corriente).	**- Mejoramiento y ampliación del Aeropuerto Perales(3 etapa)** **-Construcción de un coliseo de ferias.** **-Construcción de una central de abastos** **-Construcción del cuartel de la policia.** **-centros de servicios agroindustriales (ICA, granjas experimentales, SENA)** -Construcción de un Puesto de salud. - Reconstrucción de la estación del ferrocarril de Picaleña. -Construcción de un terminal de transporte férreo -Construcción de un terminal de transporte terrestre.. -Trasladar el panóptico a la cárcel de Picaleña. -Unidad de transferencia de residuos sólidos -Escombrera municipal -Construcción de un terminal férreo de carga en el aeropuerto Perales							4500 5000 15000 2500 120 60 100 1500 200 600 250 120 6000	100% Aerocivil 30% municipio 70% s. privado 20% municipio 10% depto 10% nación 60% s. privado 100% policia nal. 70% municipio 30% s. privado 70% Municipio 30% S. Privado 20% municipio 30% ferrovias 50% s. privado 30% Ferrovias 70% s. Privado 100% municipio 100% municipio 100% nación 50% municipio 50% s. Privado 50% municipio 50% s. Privado 30% ferrovias 70% s. privado	100% 30% 40% 100% 70% 70% 50% 30% 100% 50% 50% 30%	70% 60% 30% 30% 50% 70% 50% 50% 70%	100% 100% 100% 100% 100% 100% 100%	100% 100% 40% 100% 40%	60% 60%
Zonas de protección ambiental y zonas de riesgo Las zonas de protección ambiental se incorporan al espacio publico, para conformar el espectáculo ambiental de las vías vehiculares.	-Adecuación de la ronda de la quebrada la Honda. (este proyecto esta incluido en el costo del parque lineal) -Adecuación de la zona aledaña al corredor del ferrocarril.(esta incluido en las viviendas a reubicar y en el sistema de transporte masivo)													
Espacio Público Parque como centro simbólico que conforme y caracterice la zona de Picaleña Los cuadros de áreas de cesión al espacio publico de los lotes a lo largo del parque lineal, deben contemplar un mayor % que el normal para andenes, paraderos, teléfonos públicos, puentes peatonales, miradores, zonas semiduras, etc, pues el sector debe poder acomodar multitudes de origen tanto urbano como regional .	-Construcción del Parque lineal, mediante la incorporación en un solo proyecto del área de protección de la quebrada la honda, las cesiones A del plan parcial hacienda Cauchitos, el sobreancho de la via nacional, los corredores de paso de los ferrocarriles nacionales y del canal Laserna, la reubicación de un tramo de viviendas del corredor férreo frente a la cárcel de Picaleña, y la incorporación al espacio publico de retrocesos en los paramentos de los lotes institucionales que constituyen la fachada del costado norte de la vi -Incorporación al espacio publico de la ronda de la quebrada la Doima.(esta incluido en el costo del Park way de la vía a Girardot)							500	70% municipio 30% S. privado	70%	30%		100%	

OBSERVACIONES Y RECOMENDACIONES:

La definición de los índices de ocupación son requisito técnico para la aplicación de la E.G.S.U. y la definición de su alcance económico.



Parte Propositiva

INTRODUCCION

La **parte propositiva** busca presentar en primer lugar, cuales son la políticas más adecuadas para el manejo del suelo en Ibagué, por otro lado busca definir las políticas de manejo del suelo urbano y de expansión en función de una relación armónica entre las propuestas del componente urbano y rural.
En segundo lugar se propone un modelo de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo urbano y la aplicación georeferenciada de los instrumentos de gestión del suelo urbanos y de expansión.

Finalmente se proponen aspectos complementarios a la estrategia de gestión como una matriz de la estrategia financiera para el POT, el potencial económico del POT por cuanta de la estrategia de gestión del suelo Urbano y de expansión y por último se presenta unas conclusiones y recomendaciones desde la Estrategia de gestión del suelo Urbano y de expansión..

ELEMENTOS TEORICOS PARA EL DISEÑO DE LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION DEL SUELO URBANO

1. PRESENTACION GENERAL

Los instrumentos de gestión del suelo urbano son los mecanismos de carácter técnico y jurídico, que tienen como fin, permitir la puesta en marcha de las determinaciones derivadas del POT. De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 388/97 se agrupan de forma general de la siguiente manera:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION

Son los contenidos técnicos, decisiones administrativas y actuaciones sobre el territorio, que van encaminados a ordenar el territorio de acuerdo a los políticas objetivos concertados por todos los ciudadanos. Esencialmente lo realiza mediante dos mecanismos:

1. La clasificación del suelo articulando el espacio público y privado. Esta clasificación del suelo delimita en su totalidad del territorio los perímetros precisos de tres clases de suelo excluyentes: Suelo rural, urbano y de expansión. Esta clasificación genera o crea derechos y deberes a los propietarios del territorio. (Contrato social).
2. Localiza, delimita y señala áreas que deben ser urbanizadas o construidas como unidad de planeamiento, con el objetivo de promover el uso racional del suelo. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

INSTRUMENTOS DE GESTION - IMPLEMENTACION

Son los mecanismos jurídicos – administrativos que hacen posible, que las decisiones y actuaciones sobre el territorio se establezcan e instituyan el desarrollo deseado asegurando además los principios y objetivos de la Ley 388/97. De acuerdo a lo anterior se agrupan de la siguiente forma:

1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL
1.1. Integración Inmobiliaria
1.2. Reajuste de Tierras
2. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD
2.1. Enajenación voluntaria
2.2. Enajenación forzosa
2.3. Expropiación por vía Judicial
2.4. Expropiación por vía Administrativa
2.5. Desarrollo y construcción prioritaria
3. INSTRUMENTOS DE OBTENCION DE RECURSOS ECONOMICOS.
3.1. Compensación en tratamiento de conservación
3.2. Pagarés de reforma urbana
3.3. Bonos de reforma.
4. INSTRUMENTOS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ECONOMICOS.
4.1. Participación en plusvalía.
4.2. El aprovechamiento urbanístico
4.3. La transferencia de derechos de desarrollo y construcción
4.4. Unidades de Actuación Urbanística.
4.5 la contribución por valorización

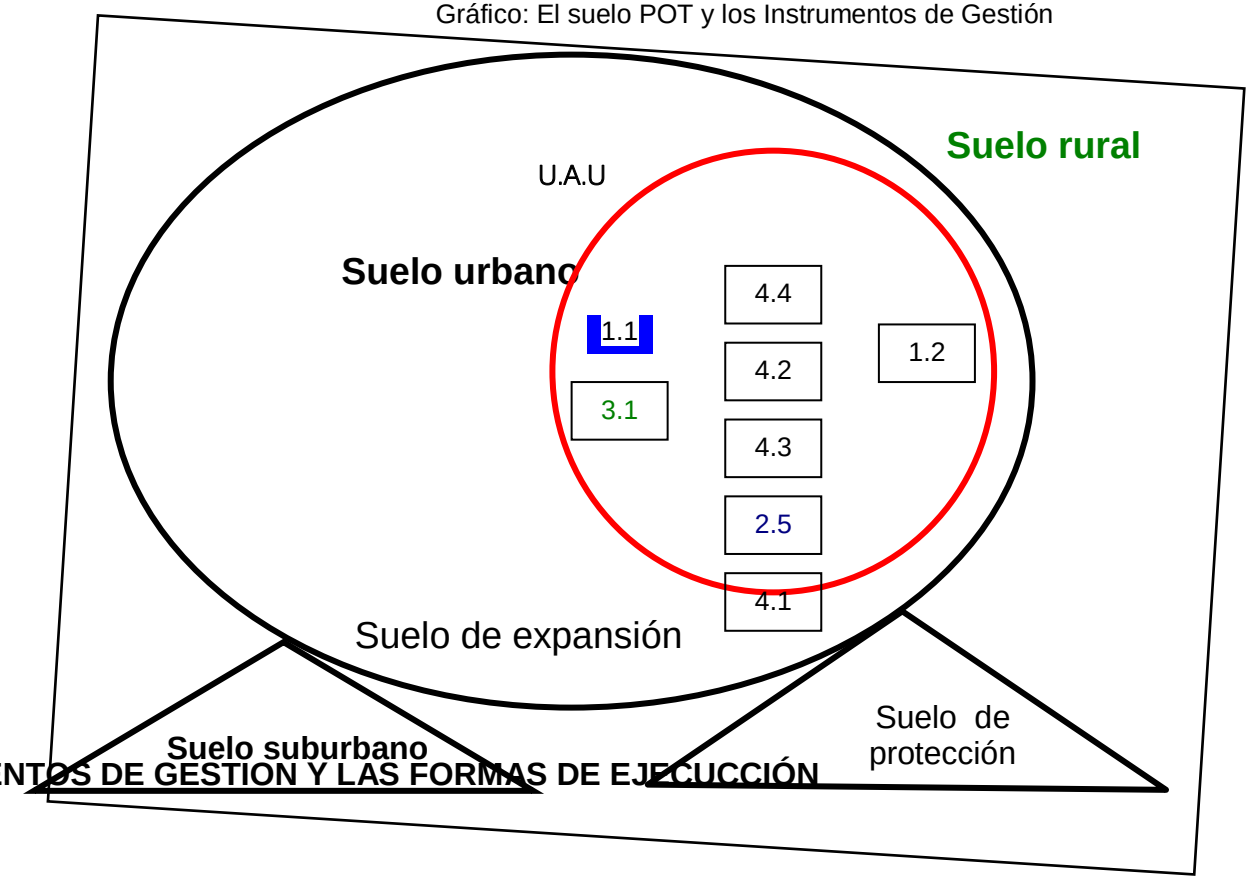
2. LOS INSTRUMENTOS DE GESTION Y LA PLANIFICACION

Como ya dijimos la clasificación del suelo es el medio por el cual se hace expresa la ordenación del territorio, para un desarrollo del mismo.. Puede decirse que la UAU es una clasificación más del suelo, solo que tiene un propiedad adicional, la acción; estos derechos y deberes adicionales a la clasificación del suelo. En este contexto los instrumentos de gestión cumplen dos funciones; en primer lugar logran el cumplimiento de la función social del urbanismo, principio rector de la ley al distribuir las cargas y los beneficios que se obtiene de la nueva clasificación del suelo y de las actuaciones sobre el territorio. En segundo lugar lograr que el ordenamiento del territorio sea elemento fundador del las demás herramientas de desarrollo de los municipios, al obtener recursos a través de las manipulaciones y acciones que se realicen con y en el suelo..

LOS INSTRUMENTOS SEGÚN SU FUNCIÓN Y EL SUELO DONDE ACTUAN		**SUELO URBANO**	**UAU**	**SUELO DE EXPANSIÓN**	**SUELO DE PROTECCIÓN**	**SUELO SUBURBANO**
2. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL						
1.1. Integración Inmobiliaria						
1.2. Reajuste de Tierras						
2. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD						
2.1. Enajenación voluntaria						
2.2. Enajenación forzosa						
2.3. Expropiación por vía Judicial						
2.4. Expropiación por vía Administrativa						
2.5. Desarrollo y construcción prioritaria						
3. INSTRUMENTOS DE OBTENCION DE RECURSOS ECONOMICOS.						
3.1. Compensación en tratamiento de conservación						
3.2. Pagarés de reforma urbana						
3.3. Bonos de reforma.						
4. INSTRUMENTOS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ECONOMICOS.						
4.1. Participación en plusvalía.						
4.2. El aprovechamiento urbanístico						
4.3. La transferencia de derechos de desarrollo y construcción						
4.4. Unidades de Actuación Urbanística.						
4.5 Cooperación entre participes						

LOS INSTRUMENTOS DE GESTION DEL SUELO Y LA PLANIFICACION
LOS INSTRUMENTOS SEGÚN SU FUNCIÓN Y EL SUELO DONDE ACTUAN

Gráfico: El suelo POT y los Instrumentos de Gestión



3. INSTRUMENTOS DE GESTION Y LAS FORMAS DE EJECUCCIÓN

La ley busca que las acciones necesarias para una mejor configuración del territorio, sean en su mayoría tuteladas al gestor privado, a través de la nueva figura la Unidad de Actuación Urbanística.

Actuaciones Públicas:	***Actuaciones privadas:***	***Actuaciones mixtas:***
enajenación voluntaria	reajuste de tierras	expropiación convenida y forzosa
expropiación	integración inmobiliaria	Consorcios
	cooperación entre participes	

4. INSTRUMENTOS DE GESTION Y LA EJECUCCION

INSTRUMENTOS DE DEFINICION EN LA FASE DE FORMULACION DEL POT

- Desarrollo y construcción prioritaria
- Unidades de actuación urbanística
- Reparto equitativo de las cargas
- Compensación en conservación
- Transferencia de derechos de construcción y desarrollo
- Expropiación por vía administrativa
- Participación en plusvalía
- Aprovechamiento urbanístico



INSTRUMENTOS APLICABLES EN LA ETAPA DE DESARROLLO DEL PLAN

- Enajenación forzosa
- Reajuste de tierras
- Integración inmobiliaria
- Cooperación entre participes
- Enajenación Voluntaria

- Expropiación
- Pagares de reforma urbana
- Bonos de reforma

5. PRINCIPIO DE LA DISTRIBUCION EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS

La distribución de cargas y beneficios como objetivo rector del Plan de Ordenamiento, es el principio de diseño número uno para el diseño de la Gestión del Plan y su implementación. Implica que deberá repartirse equitativamente todos lo valores añadidos por el Plan, por el cual los valores diferenciales que el plan necesariamente añade a cada porción espacial deben repartirse igualitariamente entre todos.

Quién se beneficia y en qué se beneficia?

Se benefician los tenedores de suelo urbano y de expansión gracias al plusvalor creado por los planes y depositado en sus terrenos sin meter ningún trabajo en el suelo. Estos plusvalores creados por el plan se dan básicamente por modificaciones en la clasificación del suelo, aumento en la Morfología (Indices de construcción y ocupación), y cambios en el uso del acuerdo vigente (en Ibagué el acuerdo 035/90). SI solo son un grupo los que se enriquecen, deben ser ellos mismos quienes entreguen como justa contraprestación a la colectividad, los terrenos necesarios para los usos y obras públicas debidamente urbanizados que les van a beneficiar a ellos mismos. Bajo el principio de que el incremento de valor añadido por la urbanización debe costearlo íntegramente quien se beneficia de él, se hace que sean , no solo los empresarios urbanizadores, sino los mimos propietarios del suelo bruto los que deben ceder al dominio público los suelos para dotar la ciudad de atributos urbanos. (VERCUADRO: CICLO DE INVERSION Y RENTA DEL SUELO)

Así mismo el plan puede llegar a producir cargas en los tenientes de tierra por ejemplo en casos de declaración por conservación, ya que esta decisión administrativa restringe al tenedor de suelo de el potenciales de desarrollo en aras de la conservación de valores simbólicos colectivos. En estos casos se aplica también el principio de distribución de cargas y beneficios.

6. LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO PARA LA DISTRIBUCION DE CARGAS Y BENEFICIOS

INSTRUMENTO	APLICACION
Participación en Plusvalía	Cuando haya aumentos en los precios del suelo debido a decisiones administrativas relacionadas con el cambio en la clasificación, el uso y/o el aprovechamiento urbanístico del suelo.
Contribución por valorización	Cada vez que haya aumentos en los precios del suelo debido a la realización de obras urbanas que valoricen los predios.
Compensación en tratamientos de Conservación	Para compensar las cargas generadas en las áreas que fueron definidas, por el POT o los instrumentos que desarrollen, como áreas de conservación histórica, arquitectónica o ambiental. Se hacen a través de retribuciones económicas, beneficios y estímulos tributarios, y transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros
Transferencia de derechos de construcción y desarrollo	Del Municipio hacia los propietarios en casos de conservación Del propietario hacia el municipio como una modalidad del pago de plusvalías
Aprovechamiento Urbanístico	Para llevar a cabo el reparto equitativo de las cargas y los beneficios generados por el plan

7. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO PARA MODIFICACIONES EN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación del suelo municipal definida por el POT genera o crean derechos o deberes diferentes en los propietarios de cada una de las zonas definidas por el Plan.

Ordenamiento y clasificación del suelo			**Gestión del suelo**	
POT	**Clases de Suelo**	**Planes derivados del POT**	**Ambitos de Gestión - ejecución**	**Instrumentos de gestión para implementación**
Plan de ordenamiento de Ibagué	Suelo Urbano	Directo del POT	Áreas Morfológicas urbanas homogéneas (un área única edificabilidad media para cada AMU) Tratamientos: Conservación Protección Consolidación Renovación	Compensación de conservación (Transferencia de derechos de construcción y desarrollo)
		Unidades de Actuación Urbanística		Actuaciones Públicas: enajenación voluntaria, expropiación Actuaciones privadas: reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación entre participes Actuaciones mixtas: Consorcios, expropiación convenida y forzosa
		Macroproyecto Urbano		
	Suelo de expansión Urbana	Planes parciales de expansión, renovación, protección	Una o varias unidades de actuación urbanística	
	Suelo Rural – Suburbano	Plan especial		Usos o instalaciones aisladas permitidas
	Suelo Rural – Protegido	Usos agrarios		Protección, mejora del medio rural
		Parque natural protegido		Protección selectiva, según naturaleza parque

Paso 7

PARTE
PROPOSITIVA

5.7. Definición por parte de la administración o el POT de la Política municipal de manejo del suelo urbano

Indicaciones sobre las políticas generales más pertinentes, según la administración Municipal, para el manejo del valor del suelo, grado y formas de intervención fiscal en las potenciales rentas diferenciales generadas por el POT- IBG 2000 - 2010, los énfasis en suelo de protección, riesgo, vivienda de interés social y equipamientos o en los servicios Sociales Urbanos del Plan de ejecución “Ibagué 450 años”.

POLITICA DEL MUNICIPIO DE IBAGUE PARA EL MANEJO DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSION DEL 2000-2010 DEL POT Y EL DISEÑO DE LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION DEL SUELO.

Es fundamental que la Administración Municipal de Ibagué y/o el Equipo Técnico del POT-IBAGUE informen de manera expresa y formal unos lineamientos o políticas oficiales y explícitos para el POT-Ibagué para el manejo de la forma, usos, repartición de cargas y beneficios y del valor del suelo, con énfasis en suelos de protección, riesgo, vivienda de interés social, y equipamientos, con especial atención sobre el Plan de Ejecución. que serán la guía de evaluación y discusión de cualquier propuesta de E.G.S.U..

Dado que este documento a la fecha no ha sido entregado, esta asesoría, basados en la filosofía y lineamientos ordenados por la Ley 388/97, propone las siguientes política s generales, así:

EN MATERIA DE NOMBRES OFICIALES Y PLAZOS, PARA SU COMUNICACIÓN PÚBLICA.

- Se propone que el proyecto de acuerdo lleve el título Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué IBAGUE 2000-2010 y el Plan de Ejecución 2000-2004, “IBAGUE 450 años”. La primera denominación presenta el POT como un asunto institucional y atemporal, mientras que el segundo invita y convoca el orgullo cívico y define un horizonte de tiempo preciso que armoniza con los plazos de los Planes Municipales de Desarrollo Económico y Social , y los mandatos de alcalde.

EN MATERIA DE LA FORMA URBANA

- Consolidar la forma de la ciudad construida en torno a los ejes viales (Ver M.M.U, paso 4)y las cuencas como estructura primaria del espacio público, en desarrollo del principio del espacio público como primer nivel en el ordenamiento territorial (L 9/97 Dcr.1504/98)
- Preparar la transición generalizada de índices de edificabilidad media inferiores a la demanda de área construida, particularmente en los ejes mencionados y las áreas receptoras de transferencia de derechos, mediante la restricción de los índices de ocupación y de construcción otorgados por el Acuerdo 35/90, con respeto por los derechos adquiridos jurídicamente generados.
- Privilegiar formas de uso intensivo de la edificabilidad existente y con servicios mediante la participación colectiva en la plusvalía generada en áreas de expansión y el cobro de tarifas y requisitos ambientales que promueva la integración a los sistemas colectivos de servicios de acueducto y alcantarillado.

EN MATERIA DE LOS USOS DEL SUELO

- Promover un uso sostenible de las cuencas hidrográficas mediante el desestimulo a la autoprestación y/o la sanción drástica a las formas informales de prestación de servicios de alcantarillado y acueducto.
- Aumentar el aporte individual a la calidad y cantidad de suelo urbano para espacio público promedio por habitante, mínimo 13 m2/hab.

- Favorecer la implantación de usos productivos mediante la definición de planes parciales o unidades de actuación urbanística.
- Favorecer el uso recreativo económico de las zonas de riesgo y la inversión privada en el manejo de las de protección.

EN MATERIA DE CARGAS Y BENEFICIOS

- Cobrar el beneficio de ser propietario de suelo urbano equipado mediante mejores tarifas de predial, actualización del catastro, y declaratorias sistemáticas de desarrollo y construcción prioritario de la ley 388/97.
- Restringir al máximo la incorporación de nuevo suelo de expansión, promoviendo el aumento de la oferta de suelo.
- Recuperar todo el beneficio individual sobre el suelo generado por el POT para la colectividad a través de la administración municipal, sin excepciones en el nuevo suelo clasificado de expansión.
- Privilegiar el uso de la contribución de valorización para la financiación de acciones e inversiones en infraestructura del Plan de Ejecución 2000-2004.
- Privilegiar las formas concertadas para el manejo de la estructura predial y de máxima inversión privada en acciones POT.
- Promover el uso económico y pago del espacio público para financiar su mantenimiento, en atención a la baja capacidad de inversión, la conveniencia de invertir en acciones más ligadas a la competitividad y la capacidad de generar credibilidad y orgullo cívico.

EN MATERIA DEL VALOR DEL SUELO

- Promover el aumento de la oferta de suelo de todo tipo de clasificación, tratamiento, localización y estrato, a fin de promover precios más bajos, mediante la “sanción” económica al suelo ocioso o “de engorde” con servicios domiciliarios y facilitar las gestión de la venta.
- Aplicar el carácter de la función social de la propiedad del suelo particularmente del suelo con vocación VIS.
- Favorecer el uso social y económico del suelo sobre la tenencia especulativa o engorde de lotes” particularmente el dirigido a Vivienda de Interés Social aplicando los instrumentos de la ley 388, y una política de facilidades tributarias a quien desarrolla.
- Avaluar y actualizar el catastro de las zonas a vocación V.I.S. para la adecuada aplicación de la plusvalía.
- Definir normas y cesiones mínimas de espacio público de la V.I.S. y facilitar su compensación por el constructor - urbanizador, en inmediaciones o en suelo de protección o riesgo, en armonía con el Plan de Espacio Público del POT, mediante .
- Promover tipologías y formas densas de edificación particularmente en la V.I.S., mediante la exigencia generalizada de normas técnicas estrictas, bajos costos de derechos de construcción para multifamiliares y concertación sobre los requisitos de espacio público.
- Facilitar y promover la inversión en inmobiliario para renta en terrenos o ejidos municipales.

Las políticas aquí propuestas no comprometen sino al asesor y cumplen fundamentalmente con el propósito de continuar en el desarrollo sistemático de la aplicación del los instrumentos de gestión.

Paso 8

PARTE
PROPOSITIVA

5.8. Definición del modelo de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo urbano y de expansión

Derivado de la política municipal y de la lectura del Plan de Clasificación del Suelo Urbano del POT-IBG 2000-2010 deseado, conviene establecer un modelo o instrumento más general, **para que al Equipo POT le sea más expedito**: De una parte, **contextualizar ágilmente decisiones específicas** derivadas de los ajustes y acuerdos con quienes participen en el desarrollo de los proyectos, gestores, propietarios de suelo, inversionistas, promotores o ciudadanos en general; y de otra parte **comunicar a la ciudad** aspectos centrales del POT-IBG, dado que estas son las decisiones POT-IBG que afectan en primera instancia a los propietarios de inmobiliario.

Este modelo, expresado en forma de matriz, responde a la pregunta **¿En el caso de las decisiones POT sobre el suelo, que conviene obtener, cuál es el**

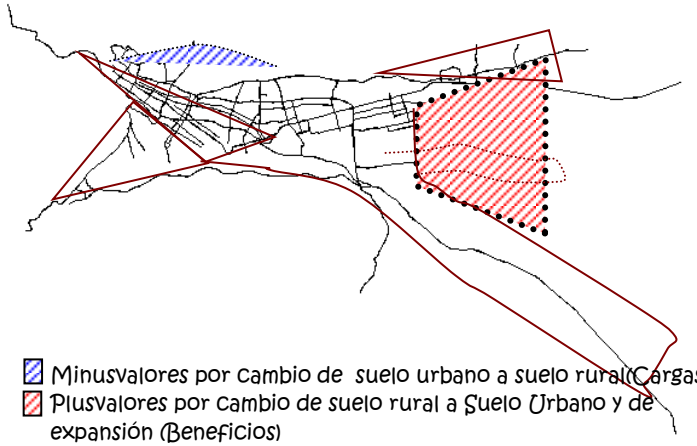
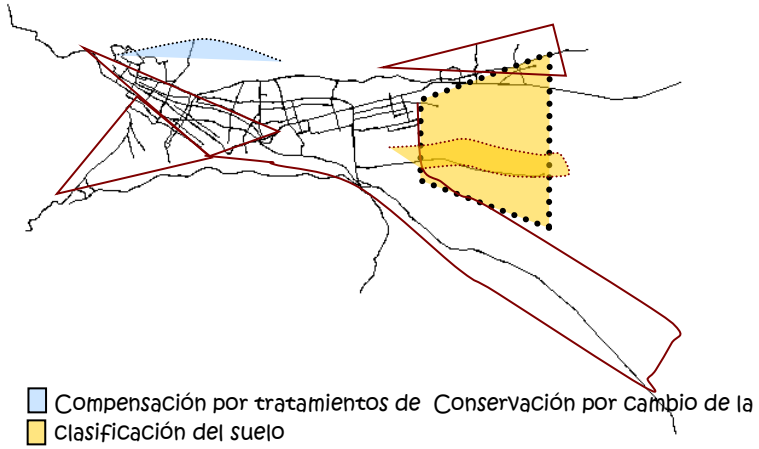
instrumento prioritario recomendado y cómo se obtendrá la liquidación y pago?.

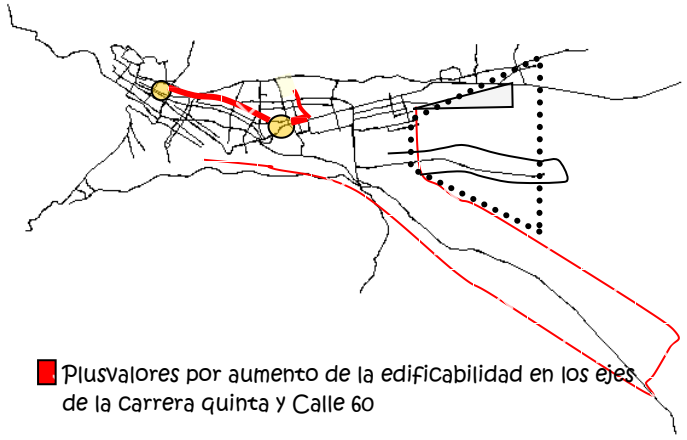
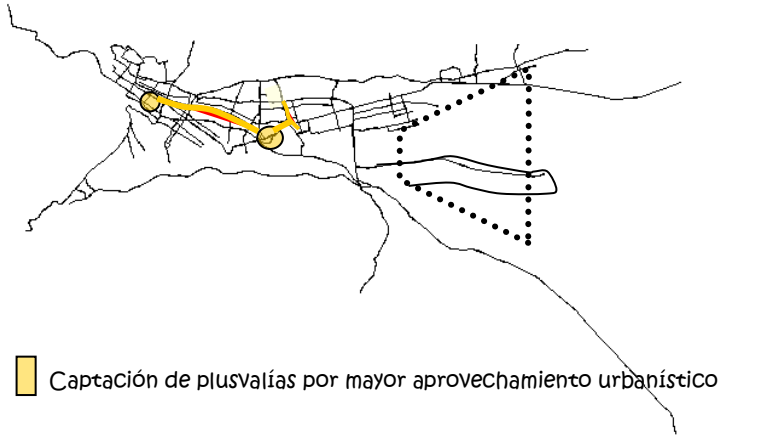
En el caso de la **E.G.S.U./ POT-IBG** esta pregunta hace referencia al **COMPONENTE URBANO** en cuanto al suelo urbano y de expansión, y al **PLAN DE EJECUCIÓN 2000-2004 "IBAGUE 450 AÑOS**"

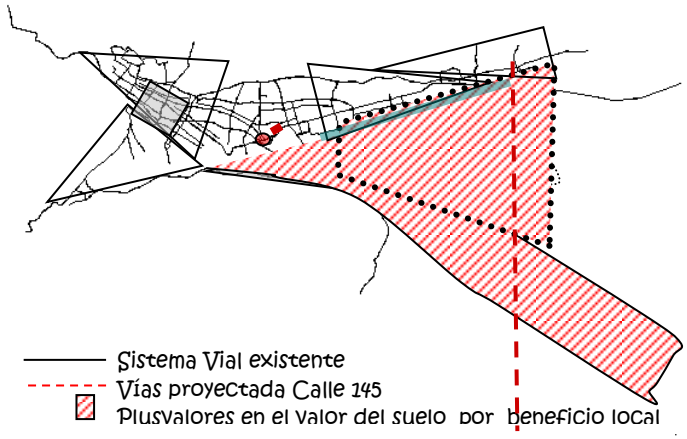
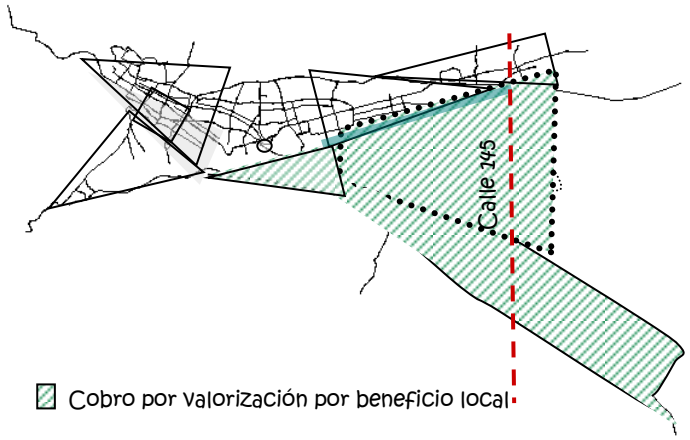
MODELO DE APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO: de acuerdo al tipo de acciones POT a implementar

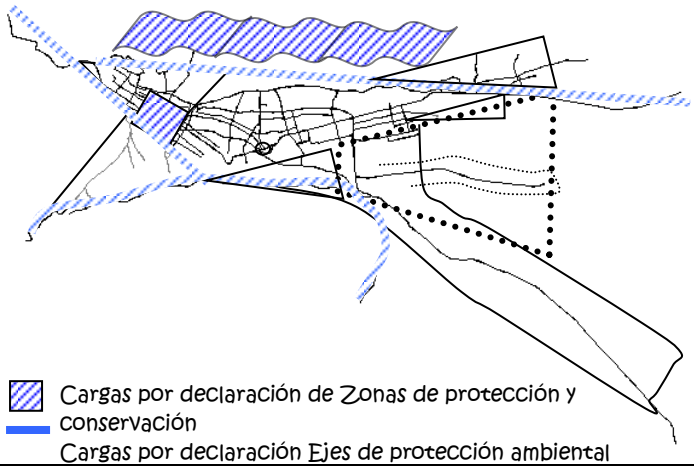
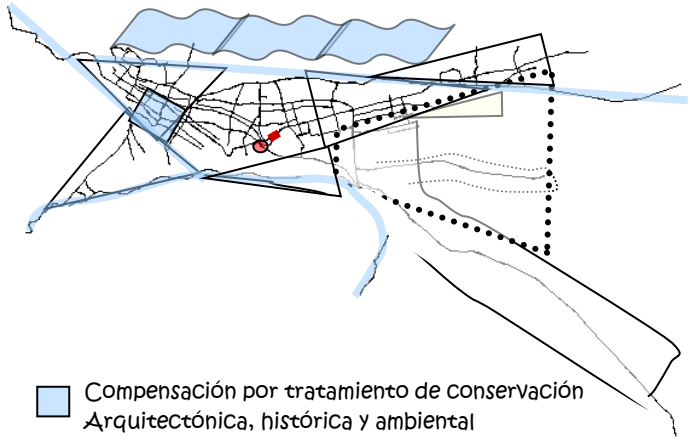
Ambitos de gestión	Decisiones administrativas sobre el territorio derivadas del POT Y sus planes complementarios	INCIDENCIA EN EL SUELO	Principio de diseño	INSTRUMENTO	FORMA DE PAGO PRIVILEGIADA
Area Morfológica Urbana AMU	Modificación en la clasificación del suelo	Plusvalores por la conversión del paso de rural a urbano.	Distribuir equitativamente las cargas y los beneficios de costos de urbanismo.	Participación en Plusvalía del 50%.	1. En Dinero Efectivo 2. Transfiriendo, Una Porción Del Mismo Predio 3. Transferencia De Una Porción Del Terreno 4. Un Valor Accionario 5. Ejecución De Obras. 6. Títulos Valores
	Modificaciones en el uso del suelo	Plusvalores por cambio de uso de residencial a comercial, de industrial a residencial.	Distribuir equitativamente las cargas y los beneficios de la demanda colectivamente hecha.	Participación en Plusvalía del 30%.	
	Aumento en la edificabilidad	Plusvalores, por mayor aprovechamiento urbanístico.	Distribuir equitativamente las cargas y los beneficios del ajuste y previsiones de urbanismo.	Participación en Plusvalía 30%.	
Tratamientos	conservación y protección ambiental, histórica y arquitectónica	Minusvalores por restricciones a la explotación económica del suelo.	Distribuir equitativamente las cargas y los beneficios del costo de oportunidad limitado.	Compensación por derechos de construcción y desarrollo.	Transferencia de derechos de construcción y desarrollo Estímulos tributarios Retribuciones económicas
	Localización de áreas destinadas a VIS	Plusvalor por mayor demanda y aprovechamiento urbanístico.	Estimular la oferta de suelo VIS y distribuir equitativamente las cargas y los beneficios sociales.	Participación en Plusvalía del 30%.	Bonos de reforma urbana
		Plusvalor por demanda real acumulada y crédito blando.	favorecer la adquisición pública y dinamizar la oferta de suelo VIS.	Construcción prioritaria o interés publica	Pagares de reforma urbana
Planes parciales	Determinación de Unidades de Actuación Urbanística UAU	Plusvalor por mayor edificabilidad.	Distribución equitativa de las cargas y los beneficios del mejor aprovechamiento urbanístico	Aprovechamiento urbanístico	Transferencia de derechos de construcción y desarrollo
		Facilita el cambio en el derecho de propiedad	Función social de la propiedad	Cooperación entre participes y declaratoria utilidad pública.	En derechos de propiedad.
		Cambio en la estructura predial	Función social de la propiedad	Integración inmobiliaria	En derechos de propiedad.
	Ejecución de obras de infraestructura vial y de servicios	Beneficio por valorización	Obtención de Recursos Distribución equitativa de las costos o inversiones.	Contribución por valorización	Contribución por valorización general o local
		Demanda de suelos específicos	Facilitar la adquisición de predios o cambio en el derecho de propiedad	Enajenación voluntaria y/o expropiación forzada.	Pagares de reforma urbana

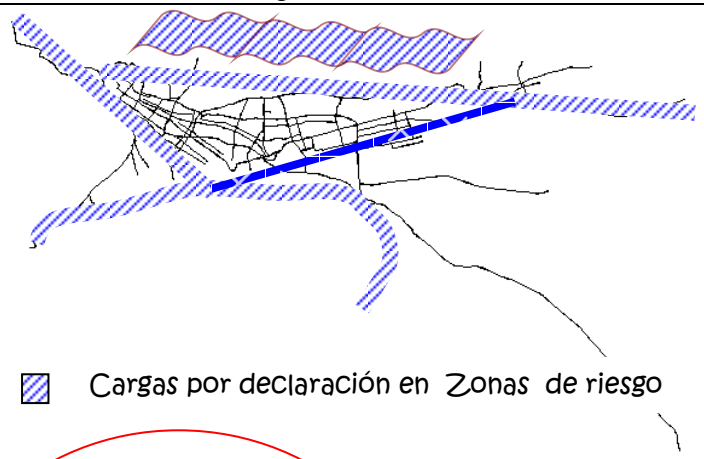
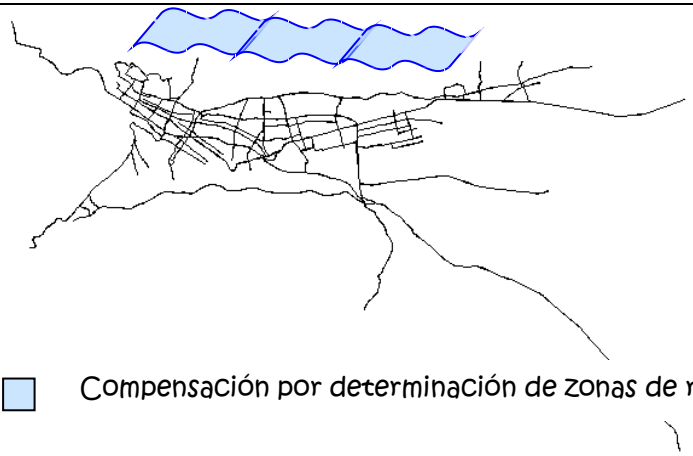
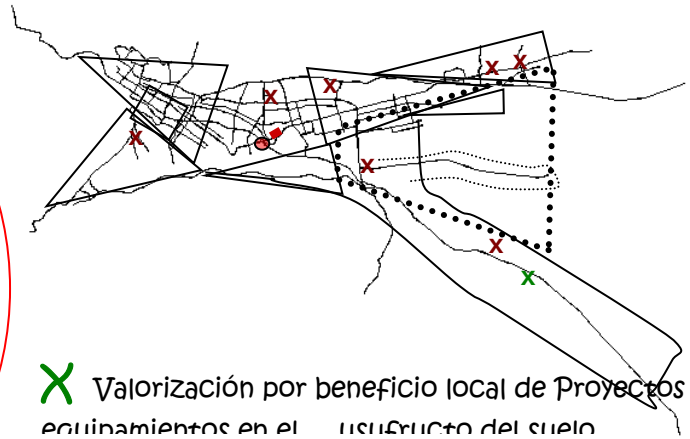
MODELO GENERAL DE APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO ESPACIALIZADO

Incidencia en el suelo por modificaciones en la clasificación	Propuesta EGSU para distribución de cargas y beneficios
	

Incidencia en el suelo por modificaciones en la Edificabilidad	Propuesta EGSU de distribución de cargas y beneficios
	

Incidencia en el suelo por modificaciones en el uso del suelo Sistema Vial	Propuesta EGSU de distribución de cargas y beneficios
	

Incidencia en el suelo por modificaciones en el uso del suelo Sistema de Protección y conservación	Propuesta EGSU de distribución de cargas y beneficios
	

Incidencia en el suelo por modificaciones en el uso del suelo Zonas de Riesgos	Propuesta EGSU de distribución de cargas y beneficios
	
Incidencia en el suelo por modificaciones en el uso del suelo Sistema de Infraestructura de Equipamientos	Propuesta EGSU de distribución de cargas y beneficios
	

Paso 9

PARTE PROPOSITIVA

5.9. Lectura de la Estrategia de Gestión Económica y Financiera, (E.G.E&F), del POT-IBG/ Equipo POT-IBG

Los instrumentos propuestos permiten integrar el aporte que en materia económica y financiera pueda aportar la E.G.S.U.

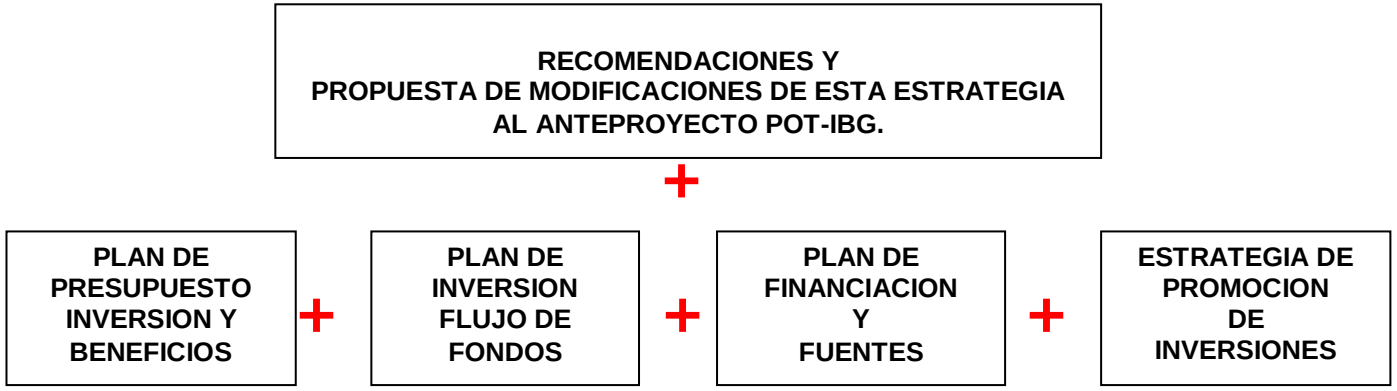
Dado que esta asesoría no dispuso de la información económica y financiera en ninguna forma, esta propone como alternativa, una política de máximo cobro de los beneficios del POT, muy consistente con la expresión del Secretario de Planeación de Ibagué, “Es conocimiento público que el Municipio tiene pignorados sus ingresos por seis años”.

Sin embargo para el equipo diseñador debe ser comprensible que los objetivos de una E.G.S.U. están relacionada directamente con las necesidad específica económica y financiera de cada municipio, las conveniencias políticas y la política económica municipal.

Para el desarrollo de este paso y en ausencia de uno cualquiera, esta asesoría propuso al Equipo Técnico del POT, cual sería el contenido de la Estrategia Económica & Financiera en 4 cuadros resumen:

- Plan de presupuesto general de inversión y beneficios POT-IBG 2000-2010, para conocer los **requerimientos generales de inversión** relacionada con el suelo (inversión indirecta).
- Plan de inversiones y flujo de fondos POT-IBG 2000-2010, para reconocer los **requerimientos de liquidez** del POT, los plazos de requerimientos de inversión, para la aplicación de los IGSUS.
- Plan de inversión por sectores ordenado por los seis planes que conforman los Componentes del POT-IBG 2000-2010 y las tres condiciones urbanas para la competitividad, que permite **relacionar inversión y objetivos** de la estrategia de competitividad y posteriores recomendaciones de ajuste al Plan de Acciones POT-IBG 2000-2010.
- Plan de financiación y fuentes, **momento definitivo del POT,** donde pueden verse las expectativas financieras derivadas de la E.G.S.U. y posteriores verificaciones sobre la E.G.S.U.
- Recomendaciones al POT-IBG en términos de políticas generales de la economía municipal privada, tendencias en la inversión, en la generación de riqueza; situación fiscal del Municipio de Ibagué, tendencias de los ingresos, capacidad de inversión 2000-2010, endeudamiento y patrimonio inmueble, que serán marco para la definición de la E.G.S.U.

ESTRATEGIA DE GESTION ECONOMICA Y FINANCIERA POT-IBAGUE 2000-2010



PLAN DE PRESUPUESTO

INVERSIONES Y BENEFICIOS

Miles de millones de pesos corrientes del 99

ACCION	VALOR FINAL	BENEFICIO	INVER-SION TOTAL	INVERSIONES)cargas ley 388/97)					
				INVERSION INDIRECTA (SUELO Y ESP.PUBLICO))			INVERSION DIRECTA (CONSTRUCCION Y PROYECTO)		
				SUELO URBANI-ZABLE	COSTOS DE URBANI-ZACION	INFRASTRU CTURA ESPECIALIZ ADA	CONS-TRUCCION	COSTOS	GESTION Y ESTUDIOS TECNICOS
TOTAL POT									
PROYECTO 1									
PROYECTO 2									
PROYECTO 3									
PROYECTO 4									
. . .									
PROYECTO n									

Nota: Ha de ser la misma utilizada en el Plan Parcial.

PLAN DE INVERSION POR SECTORES O

FLUJO DE FONDOS

Miles de millones de pesos corrientes del 99

LEY 388/97	2001	2002	2003	TOTAL PERIODO	2004	2005	2006	TOTAL PERIODO	2007	2008	2009	TOTAL PERIODO	TOTALES POT
COMUNI-CACIONES													%
ESPACIO PUBLICO Rtiempo libre)													%
ZONAS DE RIESGOS													%
INFRA-ESTRUCTURA													%
EQUIPA-MIENTOS													%
ZONAS DE PROTECCIONAMBIENTAL													%
%	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**%**	**100%**
TOTAL													

CALIDAD DE VIDA													%
CONECTIVIDAD													%
PROGRESO SOCIAL													%
TOTAL													100%

NOTA: Al momento de realizar este trabajo la información aquí requerida y su análisis, responsabilidad del equipo Técnico POT-IBG, y que permitiría su aplicación no ha sido suministrado.

PLAN DE FINANCIACION Y FUENTES

Miles de millones de pesos corrientes del 99

Inversión POT	**INVERSIÓN CONTRIBUYENTES EN EL POT**												FACTIBILIDAD DE REALIZACION
	A TRAVES DE LA ADMINISTRACION PUBLICA							**DIRECTA**					
	Gobierno Nacional		Gobierno Departl..		Gobierno Municipio de IBAGUE			PROPIETA-RIOS SUELO		PROMOTORES		OTROS	
	S.F.	Cré	R.Pr.	Cré	R.Pr.	Cré	**EGSU-POT**	Bi/Dr	K	Bi/Dr	K		
AREA URBANA													
AREA SUBURBANA													
AREA DE EXPANSION													
AREA RURAL													
TOTAL													
TOTAL POT													
PLAN PARCIAL 1													
PROYECTO 1													
PROYECTO 2													

S.F.	Situación fiscal
Cré	Recursos del crédito
R.Pr.	Recursos propios del municipio
EGSU - POT	Recursos proveniente de la estrategia de gestión del suelo urbano
Bi	Bienes (Tierra)
Dr.	Derechos (Tierra)
K	Capital efectivo

IMPORTANTE: Esta matriz como las anteriores, fueron propuestas al director técnico del POT IBG, para guiar la estructuración del proyecto económico y a su vez permitir comprender que la EGSU aporta al financiamiento del POT. Esta asesoría no cuenta con la información necesaria para aplicarla.

ESTRATEGIA DE PROMOCION DE INVERSIONES

PROMOCION DE INVERSIONES

OBJETIVO Y METAS DE LA ESTRATEGIA

contactar
INVERSIONISTAS POTENCIALES

definir y comunicar

- ANALISIS DE LA SITUACION ACTUAL DEL MUNICIPIO
- PROYECCION ECONOMICA DEL MUNICIPIO
- ANALISIS DE OPORTUNIDADES
- ESTIMULOS O INCENTIVOS

definir y comunicar

- CICLO DE VIDA DEL PROYECTO
- VALORACION DE RIESGOS
- ANALISIS DE RETORNO DE INVERSION

Definir y comunicar
RESPALDO Y GARANTIAS EXIGIDAS

El POT IBG depende de la habilidad para atraer inversionistas públicos y/o privados. Por tanto en municipio de Ibagué debe identificar sus objetivos y metas en el corto plazo, ejecutar lo que se definió y responder a las preguntas sobre CONTEXTO DE INVERSION, CONDICIONES DE INVERSION Y CONTRAPRESTACIONES EXIGIDAS POR EL POT.

Paso 10

PARTE PROPOSITIVA

5.10. Aplicación georeferenciada de los Instrumentos de gestión del Suelo Urbano y de expansión.

INTRODUCCION

Breve presentación de las decisiones administrativas sobre el suelo y de los instrumentos de gestión del suelo urbano y de expansión de la ley 388/1997.

NIVEL O COMPONENTE GENERAL:

Propuesta de aplicación IGSUS

Recomendaciones de armonización de las propuestas técnicas urbano-rural..

NIVEL 1: COMPONENTE URBANO

Propuesta de aplicación IGSUS para la clasificación del suelo propuesta y el manejo del suelo declarado de riesgo y de protección ambiental en el área urbana.

NIVEL 2: AREAS DE CENTRALIDAD Y MACROPROYECTOS URBANOS

Propuesta de aplicación IGSUS para la clasificación y tratamientos del suelo de seis A.C y 1 Mcrproy propuestos

NIVEL 3: AREAS HOMOGENEAS Y SubPROYECTOS/McPRY

Propuesta de aplicación IGSUS para la clasificación, tratamientos y normativa del suelo propuesta para las 272 AMH

NIVEL 4: PLAN DE EJECUCION 2000-2004 IBAGUE 450 AÑOS.
Propuesta de aplicación IGSUS para la clasificación, tratamientos y normativa del suelo propuesta

GUIAS TECNICAS O ANEXOS DE PROCEDIMIENTO
Los IGSUS de la Vivienda de Interés Social
La delimitación de las Areas Morfológicas Homogéneas.
La definición de las Zonas de Receptoras y Emisoras de Derechos de Construcción y desarrollo.
Parámetros para la identificación de Zonas de Desarrollo o Construcción Prioritaria.

Para el diseño de aplicación de los I.G.S.U.S. es conveniente que el Equipo Técnico de diseño del POT.IBAGUE, cuente mínimo con:

- Un Sistema Unico de Nomenclatura POT-IBG *(propuesta Ctr.140/98 v. PASO 3)*;
- la definición georeferenciada de las Areas de Centralidad y los Macroproyectos *(propuesta Ctr.140/98 v. PASO 4);*
- la Caja de Herramientas IGSU *(propuesta curso IGSU Ctr.140/98);*
- el proyecto de Plan de Clasificación del Suelo del Componente Urbano (incluyendo I.O., I.C., I.E.) *(propuesta Equipo Técnico POT-IBAGUE)*;
- el Plan de Ejecución 2000-2004 “IBAGUE 450 AÑOS” *(propuesta por definir por el Equipo Técnico POT-IBAGUE)*;
- la Política de Ordenamiento Territorial del Gobierno Municipal *(propuesta. Ctr.140/98 v. PASO 7)*;
- el Modelo General de aplicación de los IGSU *(propuesta Ctr.140/98 v. PASO 8)*;
- y las Políticas y Metas económicas y financieras derivadas de la Estrategia de Gestión E & F POT *(propuesta Ctr.140/98 v. PASO 9 Información por suministrar por el equipo técnico POT-IBAGUE.)*;
- y los siguientes procedimientos o guías de aplicación para (ver anexos paso 10):
  - Delimitación de Areas Morfológicas Homogéneas
  - Determinación de Zonas emisoras y receptoras de derechos de construcción y desarrollo
  - Identificación de zonas y predios de desarrollo y construcción prioritaria.

INTRODUCCION

El sistema urbanístico planteado con la Ley 388/97 se desarrolla en dos instrumentos básicos: el plan de Ordenamiento Territorial POT, en su estrategia de planificación que desarrolla el planeamiento físico - jurídico - económico, y sus modos de gestión, o estrategia de gestión,- ejecución material o de implementación.

El plan de Ordenamiento Territorial, básicamente delimita físicamente: las clases y categorías del suelo, las áreas de actuación urbanística de los planes prioritarios, con las unidades de actuación urbanística, los macroproyectos urbanos y las áreas morfológicas homogéneas, estableciendo sus prioridades, plazos, índices básicos de edificabilidades para cada área.

Pero el POT no sólo zonifica y clasifica el suelo, sino que además establece "*excepcionalidades"* en áreas especificas del territorio, exactamente en las propiedades del suelo de esas zonas, mediante los planes parciales y las unidades de actuación; por ser estas, zonas estratégicas para el desarrollo y la producción de la ciudad.

La estrategia de gestión es el conjunto de acciones, para implementar lo planificado, y tiene como finalidad, definir los mecanismos o instrumentos jurídicos que aseguren el logro de los operaciones encaminadas a desarrollar el territorio.

La planificación al delimitar el territorio clasificando el suelo crea deberes y derechos en la tenencia y desarrollo del suelo, que deben ser regulados mediante mecanismos de tipo jurídico y económico básicamente. Por otro lado La planificación al definir Unidades de Actuación fijan prioridades y especificidades de ejecución, que deben ser aseguradas mediante mecanismos de concertación en primera instancia, ya que uno de los objetivos de la ley 388/97 es incentivar que el desarrollo de la ciudad sea realizado por actuaciones privadas en asociación, pero bajo los parámetros y lineamientos institucionales municipales. En segundo lugar se busca que el ordenamiento territorial y el desarrollo de la ciudad sea autofinanciado, pues la ley en si misma supone que existe una relación entre ordenamiento territorial y generación de riqueza.

En el NIVEL 0: COMPONENTE GENERAL:
Pautas propuestas de armonización en materia de suelo rural frente a la propuesta técnica del componente urbano:

R: Extender el concepto de RED contenido en el Modelo Morfológico Territorial del Componente Urbano al Componente Rural, donde los puntos de cruce o nodos provean de servicios sociales complementarios a la zonas productivas rurales, dentro de una política de conducir la rural-urbanización de la región.
R: Identificar y declarar una RED de Areas Suburbanas en suelo rural que permitan la localización de usos productivos agroindustriales dirigidos a la transformación de los productos del suelo rural, necesarios a la política de "Ilbagué líder y soporte de una región agroindustrial".
R: Declarar las Areas de Conservación Ambiental, como Zonas Emisoras de Derechos en compensación con áreas o actividades industriales de alto impacto ambiental en el suelo urbano declaradas Zonas Receptoras de Derechos por el tratamiento de conservación ambiental.
R: Se plantea definir áreas suburbanas con restricciones para su desarrollo urbano, sin embargo es necesario tomar medidas de control ya que este suelo es una inmediata alternativa al de expansión urbana, pero mucho más barato y sin tantas restricciones y requisitos de planeamiento haciéndolo muy vulnerable a las invasiones y desarrollos ilegales. Por lo anterior se plantea la creación de un impuesto de urbanización y desarrollo en suelo rurales que estén por fuera de los declarados como suburbanos.
R: Existen otros instrumentos de gestión del ordenamiento territorial que no son e jurídicos ni de financiamiento pero que son específicamente urbanos directamente

En el NIVEL 1: COMPONENTE URBANO:
Se realiza a continuación la armonización del componente urbano y rural, que responde a la pregunta Qué manejos son necesarios en el suelo para la solución de conflictos de la relación entresuelo rural y urbano.

En materia de áreas de expansión.

Se propone aplicar el instrumento de participación en plusvalía en todas las áreas de expansión con participación de la colectividad hasta por el 50%..
Ver guía específica en el Paso 9 "Modelo de Aplicación de los IGSUS en el suelo urbano y de expansión" y el Plano No. 5 "Diseño de aplicación de los I.G.S.U."

En materia de las áreas declaradas de protección ambiental y adecuación de las zonas de riesgo,
Se propone la creación sistemática de Unidades de Actuación Urbanística y a su interior la aplicación del los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria y/o declaratoria de utilidad pública para resolver problemas de estructura y propiedad

predial. Para su financiamiento se propone a mediano plazo, la emisión de Bonos de Reforma o Bonos Públicos de Preservación Ambiental de mediano y largo plazo para su colocación en mercados nacionales o internacionales especializados.

En materia de Vivienda de interés social

Se propone estimular más la actividad del promotor y el constructor que la del tenedor de suelo aplicando la mínima participación en plusvalía del 30%, permitir las compensaciones de espacio público al interior de la respectiva área de centralidad y promover la oferta de suelo mediante la aplicación del desarrollo y construcción prioritaria a fin de poner en el mercado el máximo metros cuadrados de suelo en el mercado. Si lo anterior fuera acompañado de una actualización del catastro y una política FICAL anti - evasión de suelo sería posible que la participación del tenedor de tierra baje del 50 %, calculo 1999 en la estructura de costos de la VIS (calculo Dr. Arbelez Dir. de Planeación de La alcaldía de Ibagué)

Se propone como primera estrategia la configuración por parte del municipio de un **BANCO DE TIERRAS** de acuerdo a lo definido en los articulo 70 y siguientes de la ley 9 de 1989 , con el objeto de poseer tierras destinadas a la Vivienda de Interés social. Lo anterior en atención encontrar que los subsidios destinados a la VIS no benefician al comprador de la vivienda, sino que son captados por el teniente de la tierra al existir una especulación de la tierra cuando declara para tal fin. El constructor compra la tierra a mayor precio, pues es compensado por el subsidio que recibe, teniendo un precio final que no incluye el subsidio,; de este modo el comprador final no es beneficiario de tal subsidio.

Las **participaciones en plusvalía se destinará** de manera prioritaria a la compra de predios para desarrollar planes o proyectos de Vivienda de Interés social.

Se propone PARTICIPAR EN PLUSVALÍA en su menor porcentaje a los promotores privados de proyectos de vivienda de Interés social, en atención a controlar la especulación surgida por la declaración de VIS , por parte de los tenientes de tierra, que son los verdaderos beneficiarios de los subsidios a que tiene derecho la vivienda de interés social.

Se propone que simultáneamente a los anteriores instrumentos, se declaren los terrenos destinados a vivienda de interés social como de DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA, en concordancia con lo dispuesto en el articulo 52 de la Ley 388/97.

La anterior propuesta debe realizarse de manera integral para su mejor desempeño.

NIVEL 2: AREAS DE CENTRALIDAD Y MACROPROYECTOS URBANOS

Propuesta de aplicación IGSUS para la clasificación y tratamientos del suelo de seis A.C y 1 Mcrproy propuestos

DESCRIPCION DE LAS AREAS DE CENTRALIDAD PRPUESTAS	**Políticas generales de aplicación de acuerdo a las características de los planteamientos en materia de clasificación del suelo**

A.C.U. 1: CENTRO TRADICIONAL	
	1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL En atención a que la estructura esta consolidada no se plantean cambios en la estructura predial.
Se plantean reubicaciones de población en zonas de riesgo, hacia el área de centralidad del Salado Tratamiento de consolidación para vivienda en suelos no desarrollados y aptos para construcción.	2. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Dentro de estas zonas existen inmuebles legalizados que deben ser preparados para la declaración de interés público en atención a su adquisición. Para las reubicaciones se plantea adquirir terrenos en el área de centralidad el salado, por medio de cesiones tipo A que s e puedan englobar posteriormente . Se recomienda que en las mencionadas áreas se realicen planes parciales de vivienda de interés social con el objetivo de poder realizar integraciones inmobiliarias que permita n realizar las transacciones necesarias. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria para todos los inmuebles no desarrollado en esta área
Se plantea para esta área renovaciones urbanas de conservación del patrimonio histórico, simbólico. Y ambiental.	3. INSTRUMENTOS DE OBTENCION DE RECURSOS ECONOMICOS. - Venta de ejidos para ampliar la participación tributaria. Se aplica la transferencia de derechos para compensar en las nuevas 37 has. declaradas de conservación, que se constituirían como Zona Emisora de Derechos de 1´100.000. m2 de $ 250.000.m2/prom. las cuales se compensan con la Zona Receptora de Derechos de la Calle 60 de 350.000 m2 de $500.000. m2/prom., y la Z.R.D del Plan Parcial Picaleña con 660.000 m2 de $150.000 m2/prom.(Las anteriores cifras son simuladas por esta asesoría.). **R.** Cuatro escenarios: 1. Se logra el equilibrio. 2. Se reduce al mínimo el índice de edificabilidad. 3. Se reduce la Z.E.D. 4. Se subsidia con recursos propios municipales la Z.R.D. del Centro Histórico. Recomendación Ctr.140: 2 y 3. Uso de otros instrumentos como política de tarifas de servicios públicos.
Se plantea el aumento en la edificabilidad en el eje vial de la carrera 5.	4. INSTRUMENTOS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ECONOMICOS. Participar en plusvalía, de todos los aprovechamientos urbanísticos sobre el eje vial

DESCRIPCION DE LAS AREAS DE CENTRALIDAD PROPUESTAS	**Políticas generales de aplicación de acuerdo a las características de los planteamientos en materia de clasificación del suelo**
A.C.U. 2: NUEVO CENTRO	
	1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL
Tratamiento de consolidación para vivienda en suelos no desarrollados y aptos para construcción.	2. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Declaración de desarrollo y construcción prioritaria para todos los inmuebles no desarrollado en esta área en atención a consolidar el desarrollo urbano en esta centralidad
	3. INSTRUMENTOS DE OBTENCION DE RECURSOS ECONOMICOS.
Aumento en la edificabildad de los ejes de la carrera quinta y avenida Jordán	4. INSTRUMENTOS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ECONOMICOS. Participación en plusvalía con participación del 50% por parte de la colectividad

DESCRIPCION DE LAS AREAS DE CENTRALIDAD PROPUESTAS	**Políticas generales de aplicación de acuerdo a las características de los planteamientos en materia de clasificación del suelo**

A.M.U 3: BARRIOS DEL SUR	
	5. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL
Se propone en general el tratamiento de desarrollo integral en atención a la redensificación del área de centralidad por medio de vivienda	6. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD
	7. INSTRUMENTOS DE OBTENCION DE RECURSOS ECONOMICOS.
	8. INSTRUMENTOS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ECONOMICOS.

DESCRIPCION DE LAS AREAS DE CENTRALIDAD PROPUESTAS	**Políticas generales de aplicación de acuerdo a las características de los planteamientos en materia de clasificación del suelo**
A.M.U 4: EL SALADO	
	1. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL
Se propone en general el tratamiento de desarrollo integral en atención a la redensificación del área de centralidad por medio del desarrollo de 1´ 352442 m2con vivienda de interés social	2. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Se propone como primera estrategia la configuración por parte del municipio de un **BANCO DE TIERRAS** de acuerdo a lo definido en los articulo 70 y siguientes de la ley 9 de 1989 , con el objeto de poseer tierras destinadas a la Vivienda de Interés social. Lo anterior en atención encontrar que los subsidios destinados a la VIS no benefician al comprador de la vivienda, sino que son captados por el teniente de la tierra al existir una especulación de la tierra cuando declara para tal fin. El constructor compra la tierra a mayor precio, pues es compensado por el subsidio que recibe, teniendo un precio final que no incluye el subsidio,; de este modo el comprador final no es beneficiario de tal subsidio. Las **participaciones en plusvalía se destinará** de manera prioritaria a la compra de predios para desarrollar planes o proyectos de Vivienda de Interés social. Se propone PARTICIPAR EN PLUSVALÍA en su menor porcentaje a los promotores privados de proyectos de vivienda de Interés social, en atención a controlar la especulación surgida por la declaración de VIS , por parte de los tenientes de tierra, que son los verdaderos beneficiarios de los subsidios a que tiene derecho la vivienda de interés social. Se propone que simultáneamente a los anteriores instrumentos, se declaren los terrenos destinados a vivienda de interés social como de DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA, en concordancia con lo dispuesto en el articulo 52 de la Ley 388/97. Para el desarrollo de las 18 has. de tratamiento de recreación o espacio público del Canal del Centenario se propone determinar el área como Unidad de Actuación Urbanística con carácter mixto, se declara de utilidad pública, de conservación ambiental, y Z.E.D. lo que permitiría la aplicación de la transferencia de derechos de Z.R.D. en el área industrial del A rea de Centralidad Centro Industrial en la salida a Espinal.
MACROPROYECTO: REUBICACION DE VIVIENDA RIO COMBEIMA.	Para reubicar las XXX viviendas del total de la cuenca del Río Combeima, que requieren XX hectáreas de suelo V.I.S. (densidad estimada ET-POT-IBG de 118 Viv/ha.) se propone declarar de utilidad pública y construcción prioritaria los XX has. de suelo de expansión cercanos al relleno sanitario y permitir el pago de las cesiones tipo A en el eje ambiental del Chipalo y el parque de la Franja de Riesgo.
	3. INSTRUMENTOS DE OBTENCION DE RECURSOS ECONOMICOS.

Incorporación de suelos rurales al perímetro urbano	4. INSTRUMENTOS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ECONOMICOS. Participación en plusvalía del más alto porcentaje a pesar de estar destinadas a la Vivienda de interés social.

DESCRIPCION DE LAS AREAS DE CENTRALIDAD PROPUESTAS	**Políticas generales de aplicación de acuerdo a las características de los planteamientos en materia de clasificación del suelo**
A.M.U 5: CENTRO REGIONAL DE SERVICIOS	
Se plantea el desarrollo integral del área de centralidad	5. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL Se recomienda el Reajuste de tierras para englobar los terrenos necesarios como parte de un plan parcial para el desarrollo integral del área en función de la función pública del urbanismo
	6. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD
Ejecución de proyectos de dotación de la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo integral del área	7. INSTRUMENTOS DE OBTENCION DE RECURSOS ECONOMICOS. Cobro por contribución por benéfico local
Integración de suelo rural a suelo urbano de expansión en atención a la ejecución de proyectos de dotación de la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo integral del área	8. INSTRUMENTOS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ECONOMICOS. Se plantea el cobro de plusvalía con participación del 50% por la colectividad

DESCRIPCION DE LAS AREAS DE CENTRALIDAD PROPUESTAS	**Políticas generales de aplicación de acuerdo a las características de los planteamientos en materia de clasificación del suelo**
A.M.U 6: CENTRO INDUSTRIAL	
	9. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL
	10. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD
	11. INSTRUMENTOS DE OBTENCION DE RECURSOS ECONOMICOS.
Se plantean cambios en el uso del suelo de industrial a vivienda y la integración de suelos rurales al perímetro urbano como zonas de expansión	12. INSTRUMENTOS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ECONOMICOS. Se plantea el cobro de plusvalía con participación del 50% por la colectividad

3. LOS IGSUS APLICADOS AL NIVEL 3, DE LAS AREAS MORFOLOGICAS HOMOGENEAS Y PROYECTOS

Se presenta a continuación una matriz de aplicación de los Instrumentos de Gestión del suelo urbano en áreas morfológicas Homogéneas, que se acompañará de dos plano anexos que sustentan la matriz..
En el plano **número 4** se plantea la Propuesta de delimitación de áreas morfológicas homogéneas en el Suelo Urbano (AMH).
Se definen 276 áreas morfológicas homogéneas, de acuerdo a los criterios de ley (articulo 879), es decir características análogas en cuanto a las tipologías de edificación así como por los usos e índices derivados de su trama original.

INSTRUMENTO DE GESTION Y SUS CLASIFICACION	**A.M.H. o SubProyectos de los Macroproyectos EN EL CUAL SE APLICA:**
13. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL	
1.1. Integración Inmobiliaria	No se estipula para este nivel (nivel 4)
1.2. Reajuste de Tierras	No se estipula para este nivel (nivel 4)
2. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD	
2.1. Enajenación voluntaria	1. Se aplica en todas AMH con tratamiento de zona de riesgo y que sus inmuebles estén legalizados. Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra georeferenciada en la plancha número 5 - En la AC1 las AMH: No es posible definir las AMH en este ítem por información insuficiente. - En la AC2 las AMH: No es posible definir las AMH en este ítem por información insuficiente. - En la AC3 las AMH: No es posible definir las AMH en este ítem por información insuficiente. - En la AC4 las AMH: No es posible definir las AMH en este ítem por información insuficiente. - En la AC5 las AMH: No es posible definir las AMH en este ítem por información insuficiente. - En la AC6 las AMH: No es posible definir las AMH en este ítem por información insuficiente. 2. Para los inmuebles y suelos de propiedad privada que estén destinados a la realización de los subproyectos de los McPRY.: No es posible su definición por información insuficiente (no existe un plan de proyectos integral espacializado).
2.2. Enajenación forzosa	No se estipula para este nivel
2.3. Expropiación por vía Judicial	No se estipula para este nivel
2.4. Expropiación por vía Administrativa	No se estipula para este nivel
2.5. Desarrollo y construcción prioritaria	1. Se aplica a todas las AMH con tratamiento de Vivienda de interés social. Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra georeferenciada en la plancha número 5 - En la AC1 las AMH: 33, 26, 32, 49, 50, 29, 30. - En la AC2 las AMH: 81,82,166. - En la AC3 las AMH: 261,254,262,275. - En la AC4 las AMH: 185,187,190,196,204,213,206. - En la AC5 las AMH: 149,151. - En la AC6 las AMH: ninguna

	2. Se aplica en todas las AMH donde exista un potencial de desarrollo alto, es decir donde el POT aumenta la edificabilidad: - En la AC1 las AMH: 40,41,48,110,111,277,45,46,47. - En la AC2 las AMH: 92,91,95,108,107,105,278,279,101,100,118,122,121,123,124,125. - En la AC3 las AMH: ninguna - En la AC4 las AMH: 200,219,220. - En la AC5 las AMH: ninguna - En la AC6 las AMH: ninguna
3. INSTRUMENTOS DE OBTENCION DE RECURSOS ECONOMICOS.	
3.1. Compensación en tratamiento de conservación	Se aplica a las siguientes áreas - En la AC1 las AMH: 4,12,13,11,18,19,20,21,22,25,26,24,72,6,59. - En la AC2 las AMH: 114,112. - En la AC3 las AMH: 114 y 112 - En la AC4 las AMH: ninguna - En la AC5 las AMH: ninguna - En la AC6 las AMH: ninguna
3.2. Pagarés de reforma urbana	No se estipula para este nivel
3.3. Bonos de reforma.	No se estipula para este nivel
4. INSTRUMENTOS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ECONOMICOS.	
4.1. Participación en plusvalía.	Por cambio en el uso del suelo de vivienda a comercial y de industrial a vivienda: Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra en el plano No.5 - En la AC1 las AMH: ninguna - En la AC2 las AMH: 138,137,95,94. - En la AC3 las AMH: ninguna - En la AC4 las AMH: 216. - En la AC5 las AMH: 150,235. - En la AC6 las AMH: ninguna Por cambio en la edificabilidad. Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra en el plano No.5 - En la AC1 las AMH: 40,41,48,110,111,277,45,46,47. - En la AC2 las AMH: 92,91,95,108,107,105,278,279,101,100,118,122,121,123,124,125. - En la AC3 las AMH: ninguna - En la AC4 las AMH: 200,219,220. - En la AC5 las AMH: ninguna - En la AC6 las AMH: ninguna Cambio en la clasificación del suelo: rural a urbano o suelo de expansión. Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra en el plano No.5 - En la AC1 las AMH: ninguna - En la AC2 las AMH: 254

	- En la AC3 las AMH: ninguna - En la AC4 las AMH: 210,217,218. - En la AC5 las AMH: 257,253,238,241,247,246. - En la AC6 las AMH:250 Cambio en la edificabilidad y el uso. Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra en el plano No.5 - En la AC1 las AMH: 40,41,48,110,111,277,45,46,47. - En la AC2 las AMH: 92,91,95,108,107,105,278,279,101,100,118,122,121,123,124,125. - En la AC3 las AMH: ninguna - En la AC4 las AMH: 200,219,220. - En la AC5 las AMH: ninguna - En la AC6 las AMH: ninguna Cambio en la edificabilidad con Vivienda de Interés Social. Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra en el plano No.5 - En la AC1 las AMH: 33 - En la AC2 las AMH: 164,223 - En la AC3 las AMH: ninguna - En la AC4 las AMH: 185,187,190,196,204,213,206,210. - En la AC5 las AMH: ninguna - En la AC6 las AMH: ninguna Cambio en la clasificación del suelo de rural a urbano o de expansión para Vivienda de Interés social Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra en el plano No.5: - En la AC1 las AMH: ninguna - En la AC2 las AMH: ninguna - En la AC3 las AMH: ninguna - En la AC4 las AMH: ninguna - En la AC5 las AMH: ninguna - En la AC6 las AMH: ninguna
4.2. El aprovechamiento urbanístico	
4.3. La transferencia de derechos de desarrollo y construcción	Para este instrumento se identifican las zonas emisoras que serán iguales a las zonas de compensación por tratamiento de conservación y las zonas receptoras de derechos de desarrollo y construcción: Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra en el plano No.5 - En la AC1 las AMH: 40,41,48,110,111,277,45,46,47. - En la AC2 las AMH: 92,91,95,108,107,105,278,279,101,100,118,122,121,123,124,125. - En la AC3 las AMH: ninguna - En la AC4 las AMH: 200,219,220. - En la AC5 las AMH: ninguna - En la AC6 las AMH: ninguna
4.4. Unidades de Actuación Urbanística.	En el plan parcial de Picaleña identificadas en el plano numero 5

4.5 la contribución por valorización	No se estipula para este nivel (Nivel 2)

NIVEL 4: LOS IGSUS APLICADOS PLAN DE EJECUCION 2000-2004 IBAGUE 450 AÑOS.

Se aplican los Instrumentos de Gestión del suelo urbano en la unidades de actuación urbanística planteadas en el Plan parcial Picaleña.

Se definen 3 Unidades de actuación urbanística.

INSTRUMENTO DE GESTION Y SUS CLASIFICACION	**A.M.H. o Sub - Proyectos de los Macroproyectos EN LA CUAL SE APLICA**
INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL	
1.1. Integración Inmobiliaria	Se aplica a la incorporación de afectaciones ala estructura del espacio público
1.2. Reajuste de Tierras	información insuficiente estructura predial
2. INSTRUMENTOS DE INTERVENCION SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD	
2.1. Enajenación voluntaria	Se aplica para la adquisición de terrenos de: El tramo de la vía regional calle 145, un tramo de la carretera a Girardot , convertido en Park Way, construcción de un terminal de transporte terrestre.
2.2. Enajenación forzosa	No se estipula para este nivel
2.3. Expropiación por vía Judicial	No se estipula para este nivel
2.4. Expropiación por vía Administrativa	No se estipula para este nivel
2.5. Desarrollo y construcción prioritaria	Se aplica a todas las UAU planteadas: UAU 1 , UAU 2, UAU 3
3. INSTRUMENTOS DE OBTENCION DE RECURSOS ECONOMICOS.	
3.1. Compensación en tratamiento de conservación	No existen unidades de actuación con tratamiento de conservación
3.2. Pagarés de reforma urbana	No se estipula para este nivel
3.3. Bonos de reforma.	No se estipula para este nivel
4. INSTRUMENTOS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS ECONOMICOS.	
4.1. Participación en plusvalía.	Por cambio en el uso del suelo de industrial a vivienda: - Se aplica en todas las UAU planteadas: UAU 1, UAU 2, UAU 3 Por cambio en la edificabilidad. Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra en el plano No.5 - información insuficiente propuesta de alturas Cambio en la clasificación del suelo: rural a urbano o suelo de expansión. Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra en el plano No.5 - En UAU 1 y En UAU 2 Cambio en la edificabilidad y el uso. Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra en el plano No.5 - En ninguna de las UAU planteadas
4.2. El aprovechamiento urbanístico	Información insuficiente para el planteamiento de índices de edificabilidad
4.3. La transferencia de derechos de desarrollo y	Se identifican las zonas emisoras y las zonas receptoras de derechos de desarrollo y construcción:

construcción	Se aplica en las siguientes áreas y su localización se encuentra en el plano No.5 - información insuficiente edificabilidad media

GUIA DE PROCEDIMIENTO

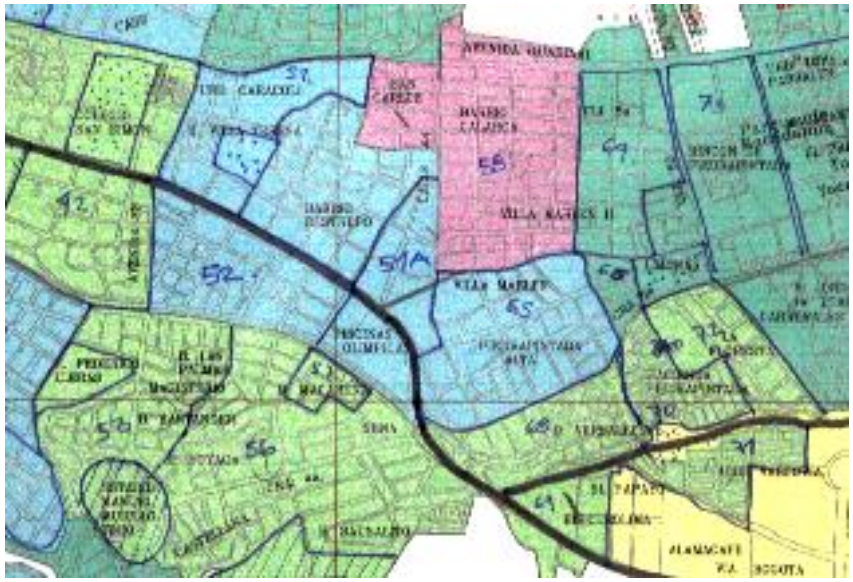
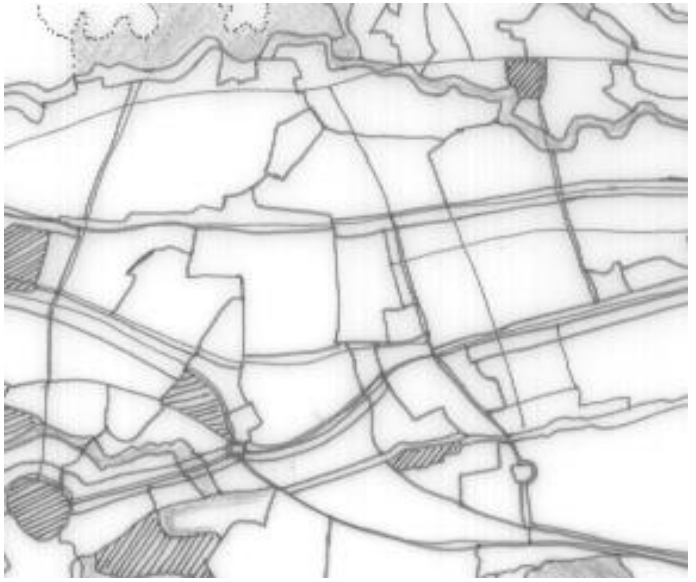
1. PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE LAS A.M.H

Presentamos a continuación los criterios para su definición:

Las **AMH** identifican las zonas urbanas que poseen intrínsecamente unas características análogas en cuanto a las tipologías de edificación así como por los usos e índices derivados de su trama original, cubriendo para ellas la totalidad del suelo urbano y midiendo para ellas su índice de edificabilidad históricamente homogéneo (i.E.H.), expresivo de su trama vial y morfología urbanamente adecuada a las tipologías y usos de los lotes y construcciones que conforman dicha área

Delimitación del AMH:

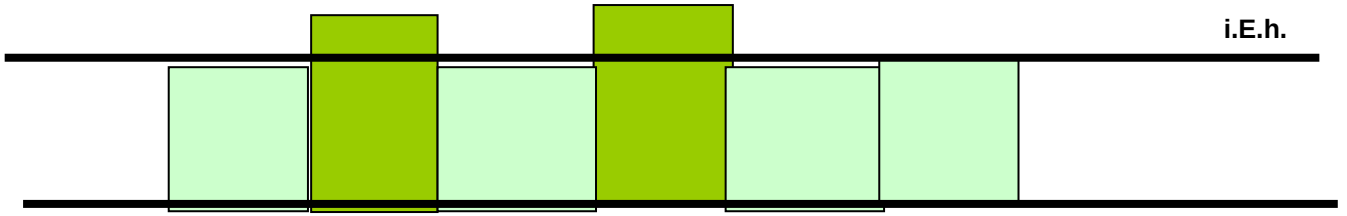
Se analizó la delimitación propuesta por el equipo POT, cuyo instrumento fue la observación sobre planos de la morfología existente y sus alturas, concluyendo que existía acuerdo general sobre la delimitación realizada por el equipo POT IBG. Se plantearon algunas zonas nuevas bajo el criterio de encontrar en algunas áreas desigualdades en cuanto a las alturas. Esta situación se dio sobre los ejes viales de la carrera quinta y avenida el Jordán

Propuesta de delimitación de AMH por el equipo POT Detalle del plano entregado por el equipo PTO de Ibagué	**Propuesta de delimitación de AMH**, propuesto en la plancha número 5 que se anexa al presente informe.
	

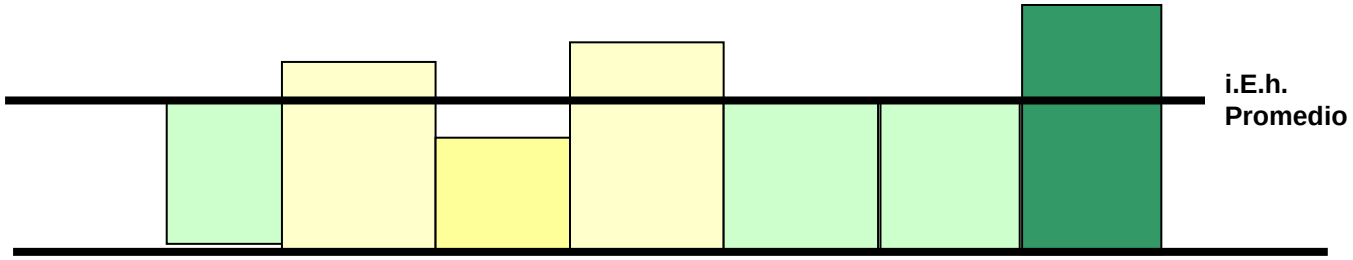
Es necesario que cada área morfológica homogénea este acompañada del índice de edificabilidad históricamente homogéneo (i.E.H.) Presentamos a continuación la determinación del índice de edificabilidad.

A pesar de la inexistencia de información necesaria para la determinación del índice de edificabilidad histórica por no poseer los índices de ocupación y construcción detallados; presentaremos a continuación los criterios para fijar este índice:
"El Indice de edificabilidad *es el área edificable neta (E m2t) de edificación por cada metro cuadrado de área neta o bruta de un predio (Sn m2s) expresándose en m2t/m2s, y que, indicativa y numéricamente, equivale al número de plantas del edificio que pueden construirse sobre cada metro cuadrado, supuesto un índice de ocupación del 100% este índice de edificabilidad va a servir "para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo", constituyendo la base del cálculo de reparto equitativo de cargas y beneficios creados por el Plan parcial*".[2] Para fijar este índice se puede proceder de dos maneras:

1. Midiendo la edificabilidad de los lotes tipológicamente más característicos y abundantes de la AMU.



2. Midiendo el promedio de edificabilidad de la AMU

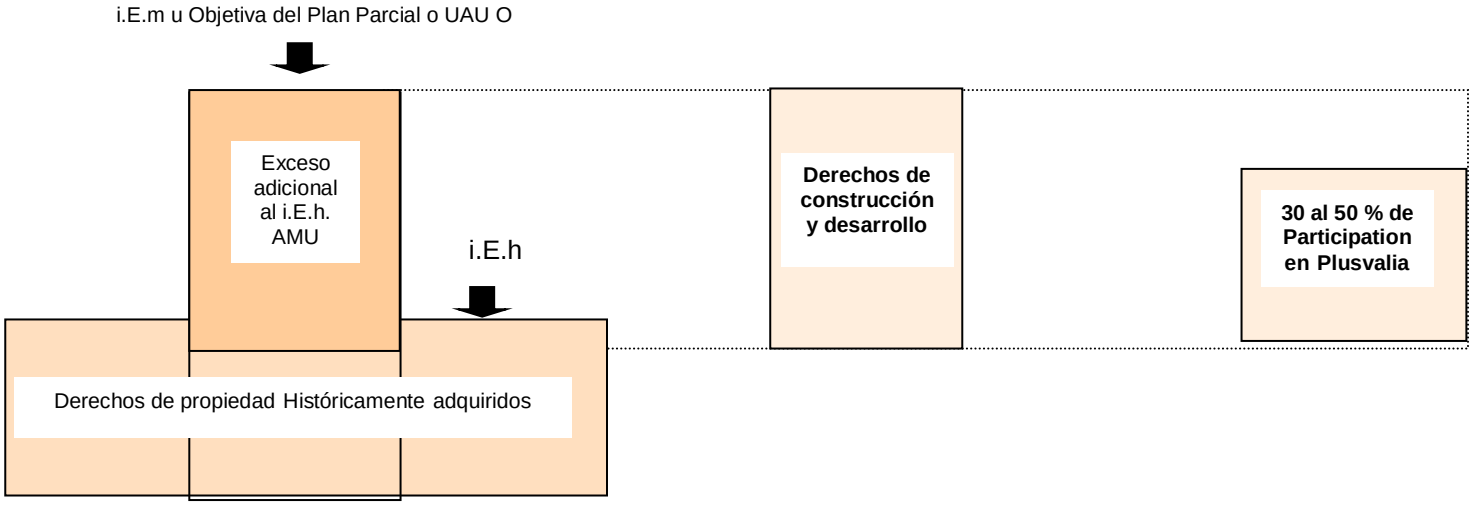


De acuerdo a lo anterior cada AMH debe fijársele un índice de edificabilidad histórico que será la base para liquidar los derechos construcción en las diferentes decisiones administrativas o planes Parciales.

[2] BELLIDO GARCIA, Javier. Perspectivas del nuevo urbanismo en Colombia: un análisis de su estructura. En: Desarrollo urbano en cifras, Bogotá colombia No. 5- Agosto 1998 Cenac - Viceministerio de Vivienda, desarrollo urbano y Agua potable.

Determinación del índice de edificabilidad Objetivo (i.E.m.) de una AMH en el suelo urbano y del Plan Parcial

El índice de edificabilidad medio u Objetivo es el exceso o tope mayor sobre el cual se liquidan los derechos de construcción



El índice de edificabilidad Objetivo debe fijarse de acuerdo a:

1. La Morfología urbana buscada para la zona, en concordancia con las condiciones urbanas y la densidad apropiada o fijada para la zona esto se traduce a un índice de ocupación deseado y un Potencial de altura
2. El manejo del valor del suelo en función a la Oferta y demanda. Disminuir la oferta donde hay demanda y aumentar la oferta donde no hay demanda con el objeto de equilibrar la tensión del desarrollo en el territorio y disminuyendo así la especulación sobre el valor de suelo.

2. LA DETERMINACIÓN DE LAS ZONAS EMISORAS Y RECEPTORAS DE LOS DERECHOS TRANSFERIBLES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO PREVISTOS EN LA LEY 151 DE 1998.

En primer lugar es necesario conocer cual es antecedente o acción generadora de los derechos de desarrollo.

Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, específicamente cuando se limitan la transformación de la estructura física o su desarrollo.

Zonas generadoras

De acuerdo con el decreto número 151 de 1998, serán zonas generadoras de derechos de construcción aquellas donde se aplique el tratamiento de conservación, entendiendo por conservación el tratamiento urbanístico que por razones ambientales, históricas o arquitectónicas limita la transformación de la estructura física de áreas del municipio o distrito, de inmuebles particulares, de obras públicas, y de elementos constitutivos del espacio público.. La aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble, limita los derechos de construcción y desarrollo. Para compensar esta limitación, se crean los derechos transferibles de construcción y desarrollo, equivalentes a la magnitud en que se ha limitado el desarrollo en una zona, predio o edificación en particular, en comparación con la magnitud de desarrollo que sin esta limitación podría obtenerse dentro de lo definido para la zona o subzona geo-económica homogénea por el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. (articulo 3º. Decreto 151 de 1998).

Zonas receptoras

De acuerdo a la Ley (articulo 7 del decreto 151 de 1998 las zonas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo deberán estar preferiblemente dentro de las mismas zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde estos derechos se generan. Sin embargo, estas zonas deberán caracterizarse por tener una alta demanda para su desarrollo en atención a garantizar que los derechos adicionales de desarrollo adicional sea realmente negocio. En todo caso el POT deberá regular y fijar el límite máximo de desarrollo adicional posible en estas zonas, lo anterior de acuerdo con el potencial de desarrollo de las mismas. Los derechos transferibles de construcción y desarrollo serán emitidos por el municipio o distrito correspondiente con la indicación de la zona o subzona geoeconómica homogénea receptora, donde es permitida su utilización, y la clase y magnitud adicional permitida. Para su emisión, el municipio o distrito correspondiente deberá realizar y publicar previamente un estudio de factibilidad que permita establecer la demanda de ellos y su concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

En estas zonas se otorgaran los derechos transferibles de construcción y desarrollo, mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

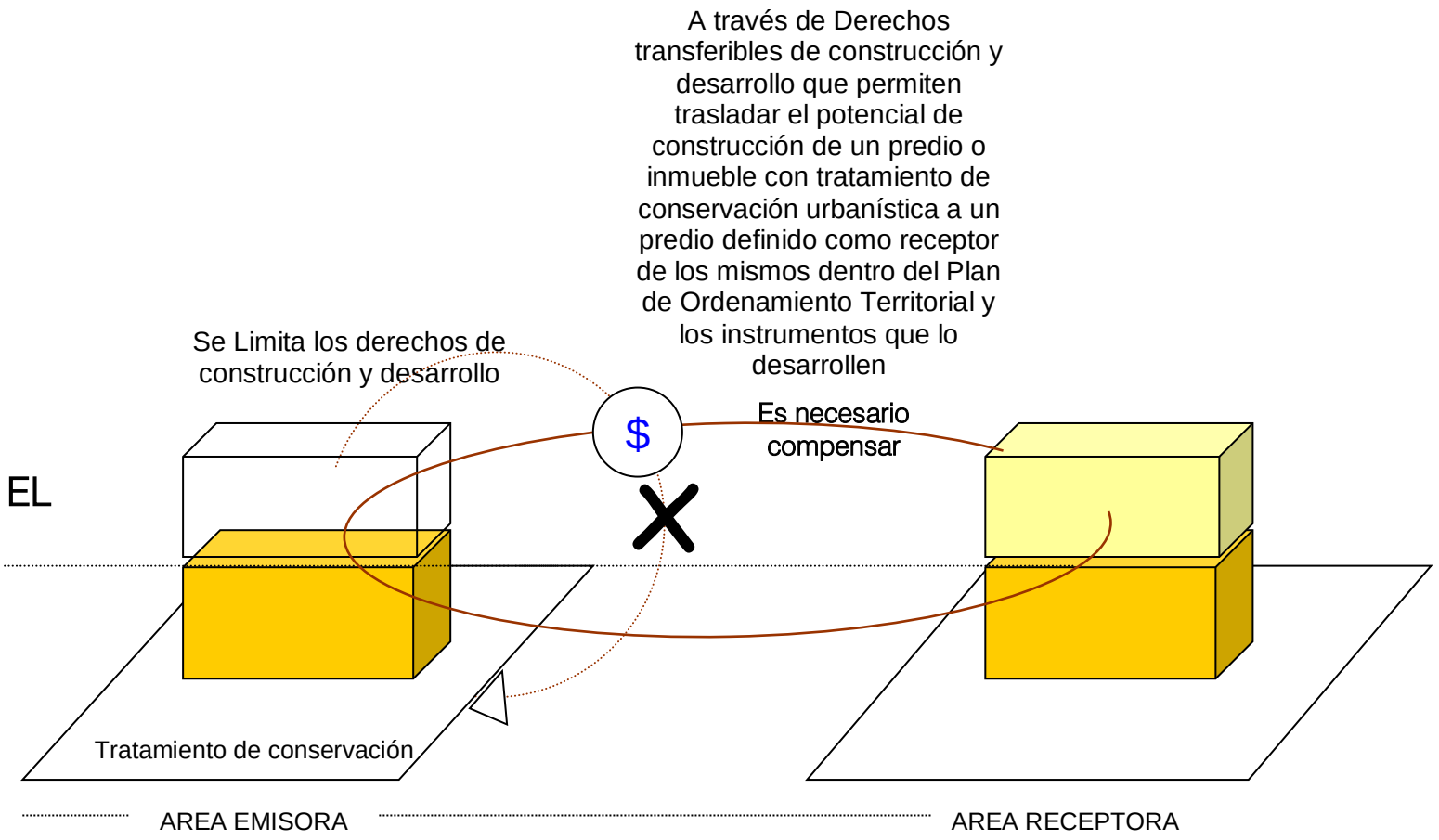
(a) De la densidad o del número de unidades construibles,
(b) De los metros cuadrados edificables,
(c) De los índices de ocupación y construcción, y
(d) Aquellas que defina la reglamentación específica de los Planes de Ordenamiento Territorial o los Instrumentos que los desarrollen.

Determinación de AMH emisoras y receptoras de derechos de construcción y desarrollo

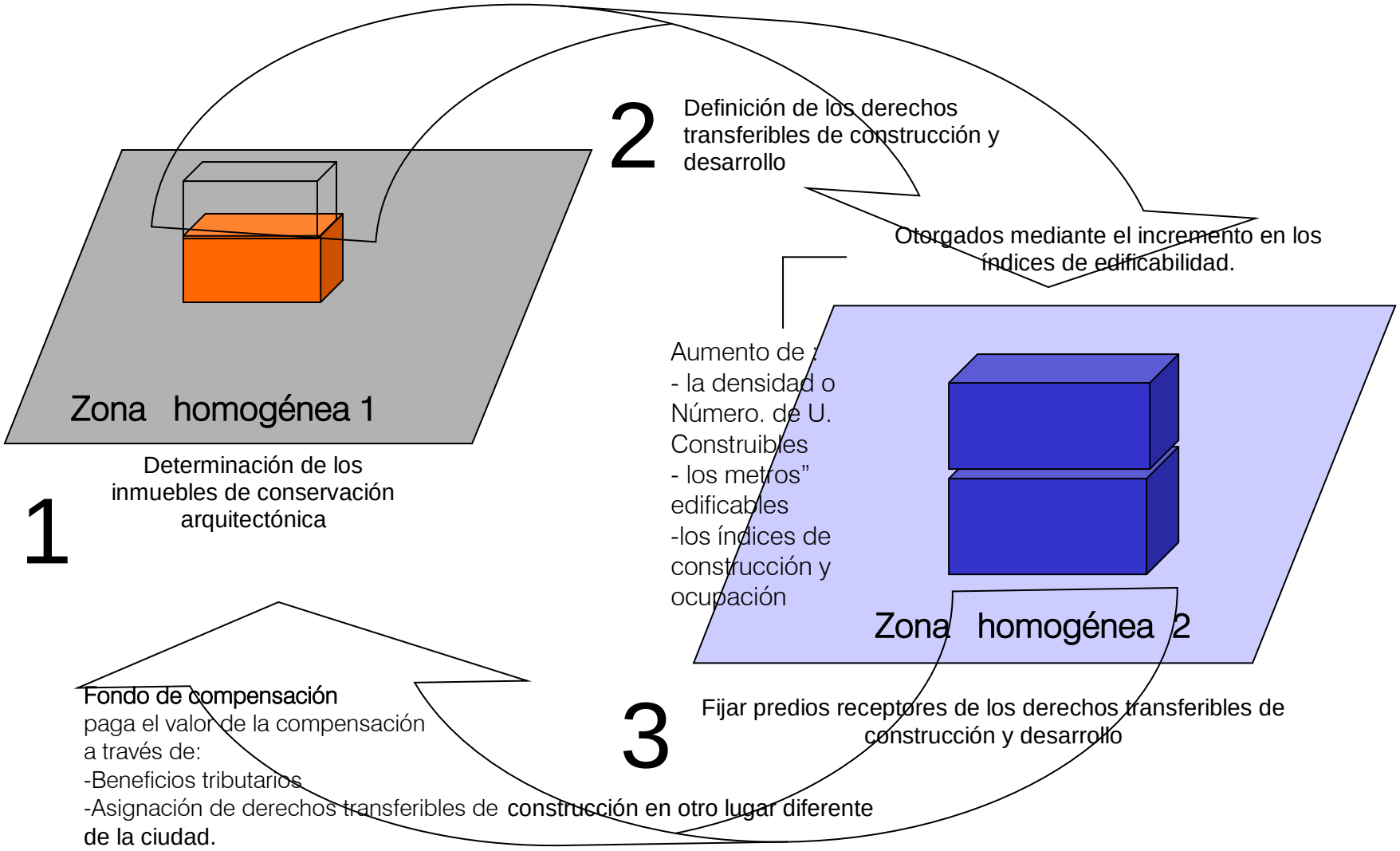
EL POT FIJA EL

I.E.

Cada municipio o distrito determinará en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, las áreas o inmuebles sujetos a tratamiento de conservación.



Definición de zonas receptoras y generadoras de derechos de construcción y desarrollo



Nombre de Instrumento: **COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN MEDIANTE LA TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.**	
Uso especifico Es el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental de determinados inmuebles, en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen. Decreto 151/98	Estrategia de planificación Que se busca lograr urbanísticamente con este instrumento? Asegurar la conservación ambiental, histórica y arquitectónica. Estrategia Financiera Que se busca lograr financieramente con este instrumento Compensar las cargas que se desprende de la decisión de declaración de tratamiento de conservación.

PREREQUISITOS

Técnicos	**Jurídicos y administrativos**	**Financieros**
Que la zona en que se encuentre el predio haya sido determinada por el POT como de tratamiento urbanístico	La entidad responsable de otorgar la licencia de urbanización o construcción o en su defecto el curador urbano, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión esta bajo el tratamiento de conservación.	Poseer un avalúo o monto de la compensación

Modo de Empleo

Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:

- 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 Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.
- 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 Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

1. La entidad responsable de otorgar la licencia de urbanización o construcción o en su defecto el curador urbano, emitirá, una certificación en la cual conste que el predio o inmueble en cuestión esta bajo el tratamiento de conservación.
2. Se determina el valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación.
3. Se determina el valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles colindantes con el predio objeto de la compensación, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área, o zona geoeconómica homogénea, o plan parcial dentro de la cual se ubica el inmueble en cuestión.
4. La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación.

Artículo 12o. El valor a compensar será pagado por una sola vez por los fondos de compensación municipales o distritales, a solicitud del propietario del inmueble en cuestión, a través de cualesquiera de los siguientes medios, previa disponibilidad presupuestal:

1. Beneficios y estímulos tributarios concedidos por el respectivo municipio o distrito,
2. La asignación de derechos trasferibles de construcción y desarrollo,
3. Otros sistemas que se reglamenten.

Cuando el titular del predio o inmueble opte por recibir el pago en derechos transferibles de construcción y desarrollo, el valor de éstos para el pago de la compensación será equivalente al cien (100%) por ciento del monto total de la compensación, ajustándose al reglamento que para tal efecto expida el Gobierno Nacional.

Artículo 13o. Los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación sobre los cuales se hubieran pagado compensaciones en los términos de este decreto, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

3. PARÁMETROS PARA LA IDENTIFICACIÓN Y DECLARACIÓN DE INMUEBLES Y TERRENOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.

En concordancia con lo dispuesto en el articulo 52 de la Ley 388/97, se plantea la declaración de desarrollo y construcción prioritaria de todos aquellos sectores, áreas, o inmuebles que estén al interior del suelo urbano y que estén aptos para su desarrollo construir dentro de las centralidades del Centro histórico y Nuevo centro, en atención que estos en primer lugar hacen especulativo su valor, desperdiciando la plataforma urbana de servicios teniendo consecuencias como la extensión del suelo urbano, y la correspondiente infraestructura.



Parte Demostrativa

Paso 11

PARTE DEMOSTRATIVA

5.11. Definición preliminar del potencial económico de la Estrategia de Gestión del Suelo Urbano, E.G.S.U..

Este paso busca evaluar el aporte económico preliminar de la E.G.S.U. a la financiación del plan, para lo cual se presenta una matriz a diligenciar por el Equipo de Diseño del POT, que se desarrolla con base el Modelo de Aplicación de los IGSUS, Paso 8, y cuantifica el área, valor actual, valor POT e ingreso estimado.

Los aportes de la E.G.S.U. no cuantificables como facilidad y precisión en la gestión, ahorros en tiempo y la minimización de conflictos en el manejo del suelo son sus mayores beneficios.

DEFINICION PRELIMINAR DEL POTENCIAL ECONOMICO DE LA E.G.S.U. (Ctrt. 140/98 1.3.,2.2., 2.3.)

Para el cálculo del aporte potencial derivado de la aplicación de la E.G.S.U. al Plan de Financiamiento del POT- IBG 2000-2010, esta asesoría propone los instrumentos del oficio del ordenamiento territorial que permiten el cálculo refinado de potencial económico de la E.G.S.U.

La definición preliminar, propiamente tal, sólo podrá realizarse cuando el proceso de precisión en curso de la Estrategia de Planificación POT-IBG, por parte de la Secretaría de Planeación y el Equipo Técnico del POT-IBG/IGAC, permita disponer de un Plano de Clasificación del Suelo Urbano y de Expansión con los Indices definidos de Ocupación , Indices de Construcción, Indices de Edificabilidad Medios por cada Area Homogénea Morfológica, información contable indispensable para la aplicación de los I.G.S.U.S. con precisión numérica. Y en el caso de los Planes Parciales su delimitación, el diseño urbano general, I.O., I.E., (histórico, medio y objetivo), las cesiones gratuitas requeridas para servicios básicos, servicios sociales urbanos, comunicaciones, es decir para lo que constituye espacio publico del Plan Parcial.

Conviene recordar que, toda acción administrativa de ordenamiento territorial sobre el suelo del municipio puede y debe ser cuantificada en pesos y/o en metros cuadrados, de no ser así no puede ser contabilizada, ni formar parte de la E.G.S.U.

Los instrumentos de trabajo a continuación presentados responden a la pregunta, ¿Cómo cuantificar el potencial de aporte derivado de la aplicación de la E.G.S.U. o su contribución de la E.G.S.U. al Plan Económico y Financiero del POT-IBG, con énfasis en el PLAN DE EJECUCION POT-IBG.?
Para desarrollar este paso, se presenta los siguientes tres conjuntos de instrumentos:

1. El modelo de aplicación de los Instrumentos de Gestión del Suelo, I.G.S.U.S., (V. Paso 8), que es la base del análisis y relaciona las distintas decisiones administrativas del POT, y aplicando la política urbana contenida en la ley 388/, hace explícito y sistemático la incidencia de estas decisiones en el valor del suelo, el efecto producido a manejar, el instrumento a utilizar y la forma de pago más previsible.

2. Matriz o cuadro de análisis cuantitativo de los aportes económicos que pueden derivarse de la aplicación de los I..G.S.U.S.. Esta matriz pretende guiar la contabilidad tanto en el caso de un Plan Parcial o de un Plan de ordenamiento Territorial, dentro de la convicción que los dos comparten las mismas estructuras de cuentas, como sucede en el de un municipio pequeño y uno como el de Ibagué; y

3. Un conjunto de matrices de cálculo o cuantificación específicas[3], con el fin de:

3.1. Calcular la edificabilidad media del Plan Parcial según diseño por zonas de usos. 3.2. Equidistribución mediante reajuste de tierras de gastos y beneficios de urbanización en una Unidad de Actuación Plan Parcial.

3.3.Determinar del Potencial Adicional Edificable (PAE) en una Area Morfológica Homogénea y el cálculo para el pago en dinero o en suelo los derechos adicionales.

3.4. Cálcular y aplicar el efecto plusvalía: E.P.S. Plusvalía de Suelo, E.P.U. Plusvalía por reclasificación de uso, y Plusvalía por Aprovechamiento Urbanístico adicional.

[3] GARCIA BELLIDO Javier, (1998) en ARTÍCULO Perspectivas del nuevo urbanismo, Revista Desarrollo Urbano en Cifras, Junio-Agosto 1998 CENAC-VICEMINISTERIO DE LA VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y AGUA POTABLE. MINDESARROLLO ECONOMICO. Carc+ía Bellido ha sido asesor en el diseño de la Ley 388/97 de Colombia

MODELO GENERAL PARA DEFINIR EL POTENCIAL ECONÓMICO DE LA APLICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO URBANO.

AMBITOS DE GESTIÓN		AREA O SUPERFICIE BRUTA	AREA Acuerdo 35/90 M2	Modificación POT EN área M2	Valor antes del POT avalúo prePOT	VALOR M2 POST POT	Valor diferencia para liquidación IGSUS	SUBTOTAL Ingreso estimado por I.G.S.U.	TOTAL Ingreso estimado por ámbito de gestión
AMU	1.								
	2.								
	3.								
Trata-mientos	4.								
	5.								
	6.								
Planes parciales	7.								
	8.								
	9.								
	10								
	11.								
TOTALES P.P. O POT		**AREA O SUPERFICIE BRUTA**	**AREA Acuerdo 35/90 M2**	**AREA derivada del POT M2**	**Valor antes del POT avalúo prePOT**	**VALOR M2 promedio**		**SUBTOTAL Ingreso estimado por I.G.S.U.**	**TOTAL Ingreso estimado por ámbito de gestión**

Paso 12

PARTE DEMOSTRATIVA

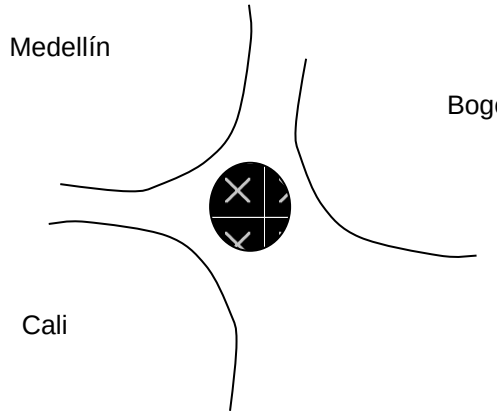
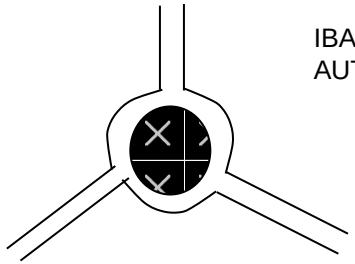
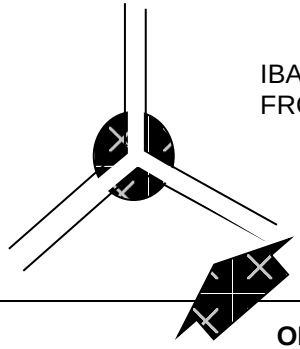
5.12. Conclusiones y recomendaciones, desde la E.G.S.U., a la "Estrategia de ciudad"

Las recomendaciones específicas están contenidas a lo largo del documento y de los planos anexos, sin embargo la mayor y mejor recomendación que esta asesoría puede hacer son:

- No olvidar que la calidad de un POT, no es que tenga todas las acciones de ordenamiento que Ibagué necesita, sino que utilizando la analogía propuesta del avión, esté en capacidad de despegar y volar, que convoque y se haga. Loanterior depende más del buen equilibrio entre fines y medios, para que de la colectividad y su administración municipal gane confianza y fortalezca su capacidad de trabajar en metas colectivas para mejoramiento individual.
- Dada las exigencias de precisión que requiere esta fase de Formulación en el diseño de la Estrategia de Gestión, tanto como la Estrategia de Planificación, prepararnos mejor para utilizar a fondo el Sistema de Información Geográfico que el IGAC viene realizando o promoviendo al interior de la Alcaldía de Ibagué.
- En el proceso que resta tener presente por parte del Equipo Técnico que en el Ordenamiento Territorial el orden es obligatorio.

OBJETIVOS DEL POT IBAGUÉ PARA EL APROVECHAMIENTO DE LAS VENTAJAS COMPARATIVAS DEL MUNICIPIO Y SU MAYOR COMPETITIVIDAD.

COMPONENTE GENERAL

DIAGNOSTICO	IBAGUE POT
Ibagué en el sistema de ciudades del país se encuentra en el límite de tres conurbaciones.  	Alternativa 1: Ibagué no debe ser parte ninguna de las tres conurbaciones  Alternativa 2: Ibagué debe aprovechar su ubicación y aprovechar su posición para arbitraje de actividades económicas  **OPCION POT**

Objetivos Y Estrategias

IBAGUE: Frontera económica del Centro del país

POLÍTICAS

Calidad de vida

CAPACIDAD DE OFRECER CONDICIONES Y SERVICIOS PARA HABITANTES E INVERSIONISTAS

Ambiental: **Lograr sostenibilidad de oferta y calidad en el suministro de agua a largo plazo mediante el uso racional de los recursos hídricos y la protección del medio ambiente**

Redistribuir las densidades de población de acuerdo a la disposición especial de

Descontaminación de los causes de los ríos Chipalo y Combeima

Zona de producción agroindustrial

obtener recursos de los beneficiarios de empresarios agrícolas por le uso del agua

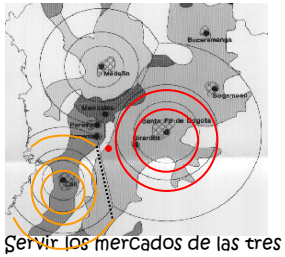
No tener desarrollos urbanos en zonas de riesgo

Proteger los cauces de Ibagu

Economía: Ibagué busca conformar una región rural de la cual será líder y soporte

Creación de rentas a través del manejo empresarial de los bienes del municipio

Desarrollar zonas estratégicas por medio del manejo de los atributos del



Minimizar la inversión publica para desarrollar la ciudad atrayendo la inversión y promoviendo condiciones para el negocio a través del manejo de

Servir los mercados de las tres conurbaciones vecinas sin caer en las esferas de la

Servicios Públicos

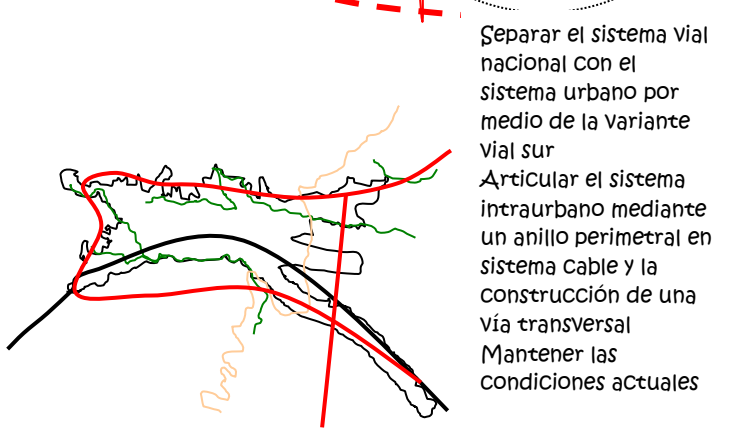
Superar el déficit de los servicios públicos, garantizar la oferta y la calidad a futuro

Conectividad

CAPACIDAD DE MÍNIMOS TIEMPOS EN EL TRANSITO DE PRODUCTOS, CONSUMOS Y PERSONAS A NIVEL REGIONAL Y NACIONAL E INTERNACIONAL A TRAVÉS DE SISTEMAS DE TRANSPORTE INTERMODAL

Mejorar las condiciones de conectividad de transporte de carga

Aprovechar las ventajas de localización a nivel regional y nacional por medio de la eficaz conexión con las vías nacionales existentes y



Separar el sistema vial nacional con el sistema urbano por medio de la variante vial sur

Articular el sistema intraurbano mediante un anillo perimetral en sistema cable y la construcción de una vía transversal

Mantener las condiciones actuales

Compromiso cívico

CAPACIDAD DE PARTICIPACION Y COOPERACION ENTRE LOS LIDERES Y CIUDADANOS PARA EMPRENDER ACCIONES DESARROLLO DE LA CIUDAD

Ser la capital agroindustrial de Colombia pero al mismo tiempo seguir siendo la capital musical de Colombia a través de la institucionalización de una universidad especializada en la música.

PARTE DEMOSTRATIVA: Pautas para comunicar la E.G.S.U.

A continuación se presentan las PAUTAS PARA LA INCORPORACION DE LA TEMATICA DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION DEL SUELO EN LA ESTRATEGIA DE NEGOCIACION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO Y PAUTAS PARA EL DISEÑO DE MATERIALES DE APOYO Y GUIA PARA LA NEGOCIACION IBAGUE

Como incorporar la temática de los I.G.S.U.S?

- Sobretodo comunicando lo que en términos de acuerdo y negociación permiten, pues lo que son los IGSUS en esencia son una forma de acordar el ordenamiento del territorio sin desconocer las cargas y beneficios que cada quien debe asumir.

- Conociendo y dando a conocer los IGSUS. Dado el relativo desconocimiento de la ley 388/97, sus principios, derechos y deberes que otorga por parte de los ciudadanos, administración y organizaciones gremiales aún las especializadas y aún más sobre lo que significa los INSTRUMENTOS DE GESTION DEL SUELO en el POT, se propone las siguientes pautas para su tratamiento.
- El principio de cooperación y de minimizar la inversión municipal habida cuenta la situación casi siempre deficitaria de los municipios, se traduce en la ley en los principios de cooperación y participación ciudadana.

- Basar su presentación y la del POT en su conjunto en una lógica discursiva de TODOS PONEN PARA QUE TODOS TOMEN, principio comunicativo que expresa bien el principio de EQUIDISTRIBUCION que promueve la Ley a través de los Instrumentos, y que intenta romper con el consabido principio de "socializar las inversiones y privatizar los beneficios" en materia del aprovechamiento de la rentabilidad del suelo.

- Comunicando en la Mesa de negociación y en los sitios de presentación y por todos los medios, la absoluta verdad de perogrullo, SOLO HAY UNO QUE PONE SIEMPRE EL DINERO: EL CONTRIBUYENTE. El estado pone lo que le dan y es importante que esa lógica discursiva, muy apreciada por ciertos funcionarios público se rompa si el mismo quiere no seguir en la trampa de exceso de deseos pero poca o ninguna voluntad de aportar a las finanzas municipales. Esto es muy importante pues de lo que trata esencialmente el proceso de implementación de los Planes Parciales en particular es de acordar, enmarcados en lsa reglas del POT aprobado por el Concejo Municipal, condiciones especificas que favorezcan la inversión viabilidad del as acciones urbanisticas previstas.

- Comunicando que el Plan de Clasificación del Suelo es el instrumento concreto que regula el uso y edificabilidad de la propiedad inmobiliaria. Podría nombrársele como el Compromiso o Contrato Social de la Ciudad, o contrato social urbano, el cual nos compromete a todos por acción o por omisión.

- La situación financiera municipal ibaguereña reclama una "hablar claro y por encima de la mesa". Y eso es el POT un hablar explícito sobre "lo que conviene hacer para salir de la olla".

De la anterior lógica discursiva y comunicacional se puede derivar:

Que la Estrategia de Gestión del suelo en el POT corresponde a COMO PONE CADA QUIEN, sector público, para-público y privado en la ejecución del Plan de Acciones del POT, en el Plan de Ejecución y sus partes específica.

Presentar los instrumentos bajo conceptos ya conocidos como el de la CAJA DE HERRAMIENTAS PARA HACER EL POT y que allí se encuentran:

Dos tipos de Instrumentos de Gestión del Suelo Urbano:

Se recomienda utilizar para su presentación en todos los casos, los cuadros y resúmenes preparados y entregados por Alvaro Suárez Zúñiga en cumplimiento de esta asesoría, al IGAC y al EQUIPO POT-IBG durante el Taller " I.G.S.U.S" en documento específico.

Los que ayudan a disponer del suelo que la ciudad e inclusive los proyectos particulares necesita y en la forma como es más inteligente financiera y funcionalmente conveniente. Ejemplificar con casos concretos dónde se ha perdido dinero y oportunidades para hacer un proyecto. Particularmente con énfasis en los no expropiatorios o enajenación, es decir sobre los de desarrollo y construcción prioritario y integración inmobiliaria pues son los que más se sugiere para activar el uso no-ocioso del suelo urbano.

Los que ayudan a obtener, distribuir y compensar las inversiones y los beneficios, dconocidos como el de valorización y otros nuevos como la participación en plusvalía, o el aprovechamiento urbanística.

Los que ayudan a convertir a hacer de un propósito aislado un proyecto de ciudad, como es le caso de los Planes Parciales o la Unidad de Actuación Urbanística que pueden, previos proceso, ser propuestos por la comunidad organizada, un ciudadano o un inversionista.

Sobre las pautas para el diseño de materiales de apoyo y guía para la E.G.S.U. en la Negociación

- De manera general conviene tener documentos gráficos y de planos del POT y en cuanto concierne la Estrategia de Gestión del Suelo Urbano no deben ser tratados independientemente.
- Para la mejor comprensión en la Mesa de Negociación recomiendo desarrollar un juego pedagógico, del tipo Monopolio o Extralandia, que permiten visualizar en una mesa de negociación, lo que en palabras siempre quedará abstracto.

EL nombre del Plan de Ejecución debe contener una convocatoria fuerte y de futuro, esta asesoría propone

IBAGUE 450 AÑOS, enlace cultural y económico nacional.

BIBLIOGRAFIA ESPECIALIZADA

GARCIA BELLIDO, Javier. "Perspectiva hacia un nuevo urbanismo en Colombia". En: DESARROLLO URBANO EN CIFRAS. Bogotá Colombia, 1998. CENAC

PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA, LEY 388/97 y sus decretos reglamentarios.