

# Manizales Ciudad de Calidad

*Aspectos clave a tener en cuenta para lograr este propósito  
con la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial*

CÁMARA REGIONAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE CALDAS – CAMACOL

MARZO DE 2016

En Colombia están pasando cosas y se están tomando decisiones trascendentales en torno al desarrollo urbano de las ciudades y al ordenamiento de los territorios de los que Manizales no puede ser ajeno.

Conscientes de la importancia que revisten las ciudades para el desarrollo del país y de la relación directa que existe entre la calidad de las mismas con los niveles de vida de la población, CAMACOL viene promoviendo la Estrategia **“Ciudades de Calidad”**, con la que se busca llamar la atención sobre aspectos clave del desarrollo urbano, que se deben promover desde los instrumentos de Planificación Local para lograr que las ciudades se consoliden con mejores estándares de habitabilidad.

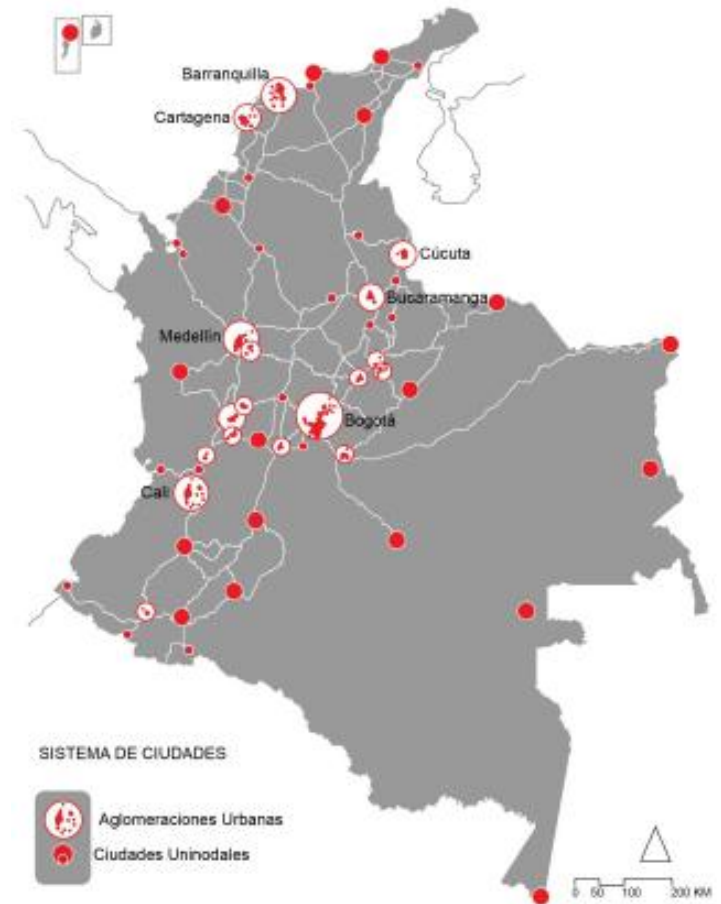


# 1. CONTEXTO DE PARTIDA.

*Políticas de estado sobre vivienda y desarrollo urbano*

## 1.1. SISTEMA DE CIUDADES

- La Ley 1454 de 2011 (LOOT) dispuso en su artículo 29 que una de las competencias de la nación es *definir los lineamientos del proceso de urbanización y el sistema de ciudades* (Literal d)
- En el año 2012 el DNP se dio a la tarea de construir dichos lineamientos y como resultado se produjo el Conpes 3819 de 2014 “*Política Nacional Para Consolidar El Sistema De Ciudades En Colombia*”, el cual define una serie de objetivos y de acciones a desarrollar, con miras a lograr que las ciudades se planifiquen de manera integral y articulada, de acuerdo al rol que cumplen en el contexto regional y nacional



**En el marco del sistema de Ciudades, Manizales es vista como una “Ciudad Funcional” que guarda estrechas relaciones de tipo económico y de prestación de servicios con Villamaría**

Fuente: Misión Sistema de Ciudades (2012 – 2014) consultada en Conpes 3819 de 2014 (Anexo 3, Mapa 6)

## 1.2. POLÍTICA DE VIVIENDA

La Ley 1537 de 2012, el Plan Nacional de Desarrollo 2014 – 2018 y demás normas complementarias de éstas vienen promoviendo mecanismos para facilitar el acceso a la vivienda que están estimulando el incremento en la producción de nuevas áreas residenciales en zonas potencialmente desarrollables de la ciudad que demandan de infraestructura, servicios públicos y espacio público y que deben articularse a lo existente



***El PND viene promoviendo la figura de OPERACIONES URBANAS INTEGRALES, con la que se busca “...propiciar la implementación de equipamientos sociales y colectivos, así como de sistemas de transporte que permitan la articulación funcional de los nuevos proyectos de vivienda a las ciudades; así como la localización de actividades productivas y comerciales que garanticen una oferta de empleo para los nuevos residentes...” (Bases PND, Pág. 291)***

# 1.3. PROGRAMA DE POT MODERNOS - DNP

Un POT moderno debería tener:

## MOVILIDAD

Infraestructura vial y Movilidad urbana acorde con crecimiento

Sistema de transporte público sostenible



## AMBIENTE Y RURAL

Delimitación de zonas de **amenazas y Riesgos**

Adopción de medidas de **Mitigación**

Identificación e intervención de **asentamientos precarios**

Incorporar adecuadamente la **dimensión rural y productiva**



## INFRAESTRUCTURA

Equipamientos colectivos acordes al tipo de ciudad

Definición de usos del **suelo eficientes**

**Servicios Públicos** ajustados al modelo de ciudad

Urbanismo y **construcción sostenible**



## INSTRUMENTOS

Incorporación y **aplicación de instrumentos** de planificación, gestión y financiación **para suelo urbano y rural**

**Fortalecer administraciones locales** para la generación de capacidades institucionales.

Un POT debe lograr:

Mejorar ingresos Municipales

Reducir tiempos de Desplazamiento

Reducir Gases Efecto Invernadero

Mejorar la productividad y Competitividad

CALIDAD DE VIDA



DNP Departamento Nacional de Planeación







## 2. POR QUÉ “CIUDADES DE CALIDAD”

# POR QUÉ CIUDADES DE CALIDAD

- TODAS las actividades que realiza un ser humano tienen lugar en un espacio físico
- La ciudad es el espacio en el que se congregan la mayoría de las actividades económicas, sociales, políticas, culturales que realiza la población.

## Dinámicas sociales



## Dinámica productiva



## Dinámica cultural



## Dinámica ambiental





## POR QUÉ CIUDADES DE CALIDAD

La transformación física de una ciudad debe enmarcarse en la **gestión eficiente del suelo** en procura de alcanzar los siguientes fines (Artículo 3 Ley 388/97):

- Posibilitar el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común
- Hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
- Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad.
- Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes
- Garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
- Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante riesgos naturales.



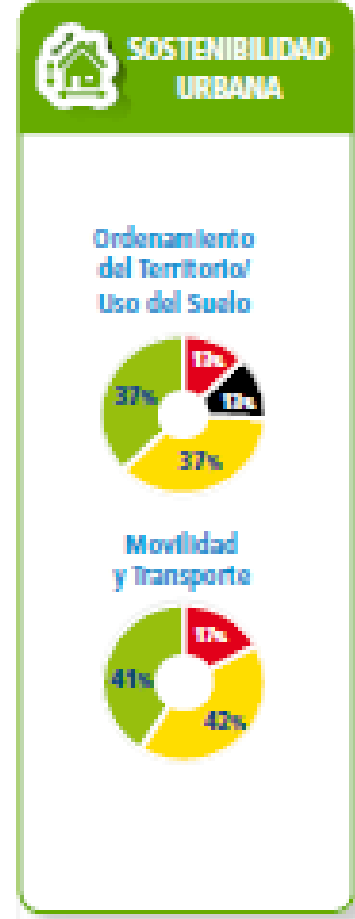
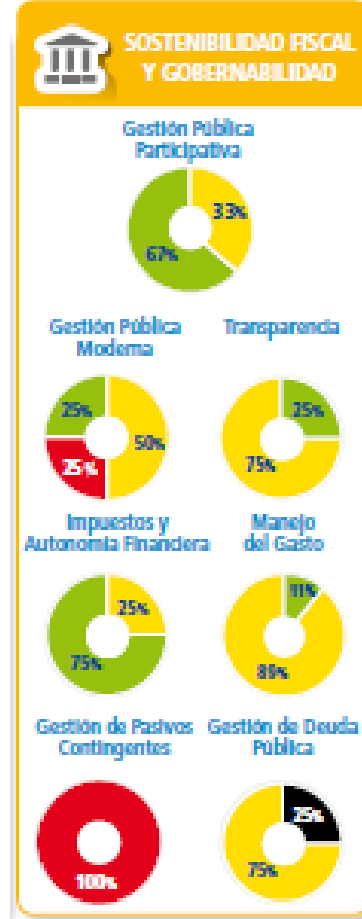
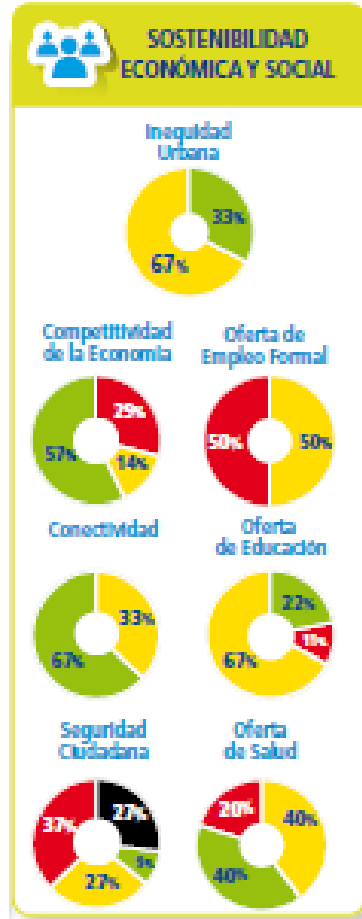
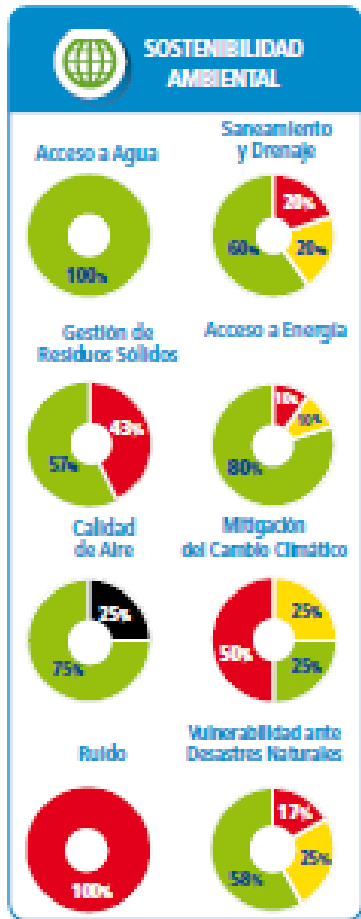
### **3. MANIZALES EN CIFRAS.**

*Situaciones que pasan en Manizales para las que el POT debe proponer acciones para continuar avanzando en la consolidación de una “Ciudad de Calidad”*

Desempeño de la ciudad en temas clave

- La ciudad se encuentra bien.
- La ciudad puede mejorar.
- La ciudad debe mejorar.
- Sin datos disponibles.

### 3.1. BALANCE. PROGRAMA DE CIUDADES SOSTENIBLES Y COMPETITIVAS. FINDETER 2013

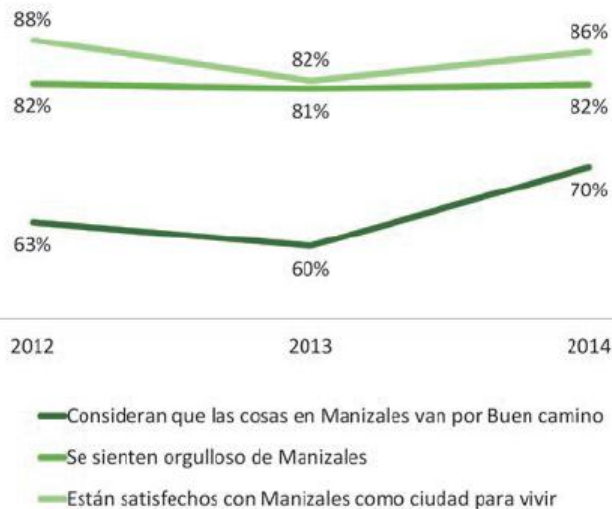


Fuente: FINDETER (2013). Plan de Acción Manizales, Pág. 23. Consultado en

[http://www.findeter.gov.co/publicaciones/planes\\_de\\_accion\\_ciudades\\_sostenible\\_y\\_competitivas\\_pub](http://www.findeter.gov.co/publicaciones/planes_de_accion_ciudades_sostenible_y_competitivas_pub) el 7 de marzo de 2016

## 3.2. BALANCE. PROGRAMA MANIZALES CÓMO VAMOS. 2015

Gráfica 1. Manizales. Percepción de los ciudadanos sobre aspectos generales de bienestar en Manizales. 2012-2014



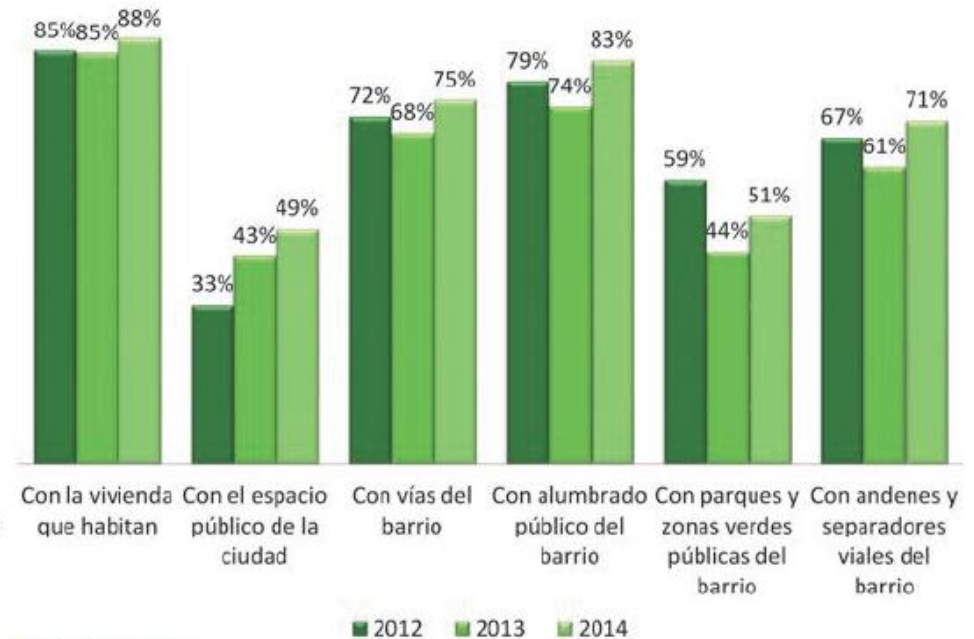
Fuente: EPC-MCV 2012-2014

Gráfica 1. Manizales. Principales problemáticas ambientales de la ciudad para los ciudadanos. 2012-2014



Fuente: EPC-MCV 2012 a 2014

Gráfica 1. Manizales. Proporción de ciudadanos satisfechos o muy satisfechos con su vivienda y algunos elementos del barrio que habitan. 2012-2014



Fuente: EPC-MCV

Fuente: Informe de Calidad de vida Manizales 2015. Consultado en: [http://manizalescomovamos.org/?page\\_id=1221](http://manizalescomovamos.org/?page_id=1221) el 7 de marzo de 2016

### 3.3. VIVIENDA. DÉFICIT CUANTITATIVO

	Unidades de vivienda
Déficit acumulado a 2014 (Fuente: Revisión POT 2015)	5.760
Viviendas en riesgo a 2014 (Fuente: Revisión POT 2015)	2.785
Conformación de Hogares nuevos URBANOS entre 2015 y 2031 (Con estándar de 3,7 personas/Hogar)	56.412
<b>Total viviendas requeridas durante la vigencia del nuevo POT de Manizales</b>	<b>64.957</b>

- El déficit cuantitativo acumulado en Manizales para 2014 ascendía a **8545 Unidades**
- Para 2031 (Fecha de vigencia del nuevo POT), se requerirían alrededor de **56.412 viviendas nuevas\*** para satisfacer la demanda de los nuevos hogares que se conformen si se conserva la tendencia de crecimiento poblacional (Tasa de 0,4 anual según diagnóstico del POT, 2015)

\* Esta cifra es un cálculo propio aproximado aplicando la tasa de crecimiento anual



### 3.4. VIVIENDA. DÉFICIT CUALITATIVO

	Unidades de vivienda
Hogares con déficit cualitativo a 2005 (Fuente: DANE)	5.556
Proporción de Hogares con NBI a 30 de junio 2011 en Cabecera	9%
Proporción de Hogares con NBI a 30 de junio 2011 por Vivienda, servicios públicos y Hacinamiento mitigable (Fuente: DANE)	3,89%
Total Hogares con NBI a junio 2011	4.044
Proyección de hogares con NBI por vivienda, servicios públicos y hacinamiento mitigable	4.108

- Para 2005 el déficit cualitativo ascendía a **5.556 hogares**
- Según DANE, para junio de 2011, el **3,89% de los hogares** (4.044) presentaban necesidades básicas insatisfechas (NBI) en calidad de la vivienda, prestación de los servicios públicos y hacinamiento mitigable, aspectos que inciden en el déficit cualitativo.
- Si se proyecta esa misma proporción a 2015, se tiene que alrededor de **4.108 hogares** presentan déficit cualitativo que corresponde a **1448 hogares menos** que los reportados en 2005 por el DANE.

### 3.5. ESPACIO PÚBLICO. DÉFICIT CUANTITATIVO

- Para 2014 Manizales solo contaba con **4,12 M<sup>2</sup> de Espacio Público por habitante** (Sumatoria de Parques, Plazas, Plazoletas y Zonas Verdes)
- Así que se presenta un déficit acumulado de **10,88 M<sup>2</sup>/Habitante**, si se toma como referente el estándar de 15 M<sup>2</sup>/habitante que exige la OMS.
- Las comunas donde se presenta mayor déficit son: San José, Cumanday, La Macarena, Cerro de Oro y La Estación, que están por debajo de 2M<sup>2</sup>

COMUNA	EP/HAB	DÉFICIT
ATARDECERES	3,23	11,77
SAN JOSÉ	0,25	14,75
CUMANDAY	1,5	13,50
LA ESTACIÓN	1,75	13,25
CIUDADELA DEL NORTE	3,13	11,87
CERRO DE ORO	1,97	13,03
TESORITO	5,38	9,62
PALOGRADE	7,27	7,73
UNIVERSITARIA	3,36	11,64
LA FUENTE	2,47	12,53
LA MACARENA	0,83	14,17

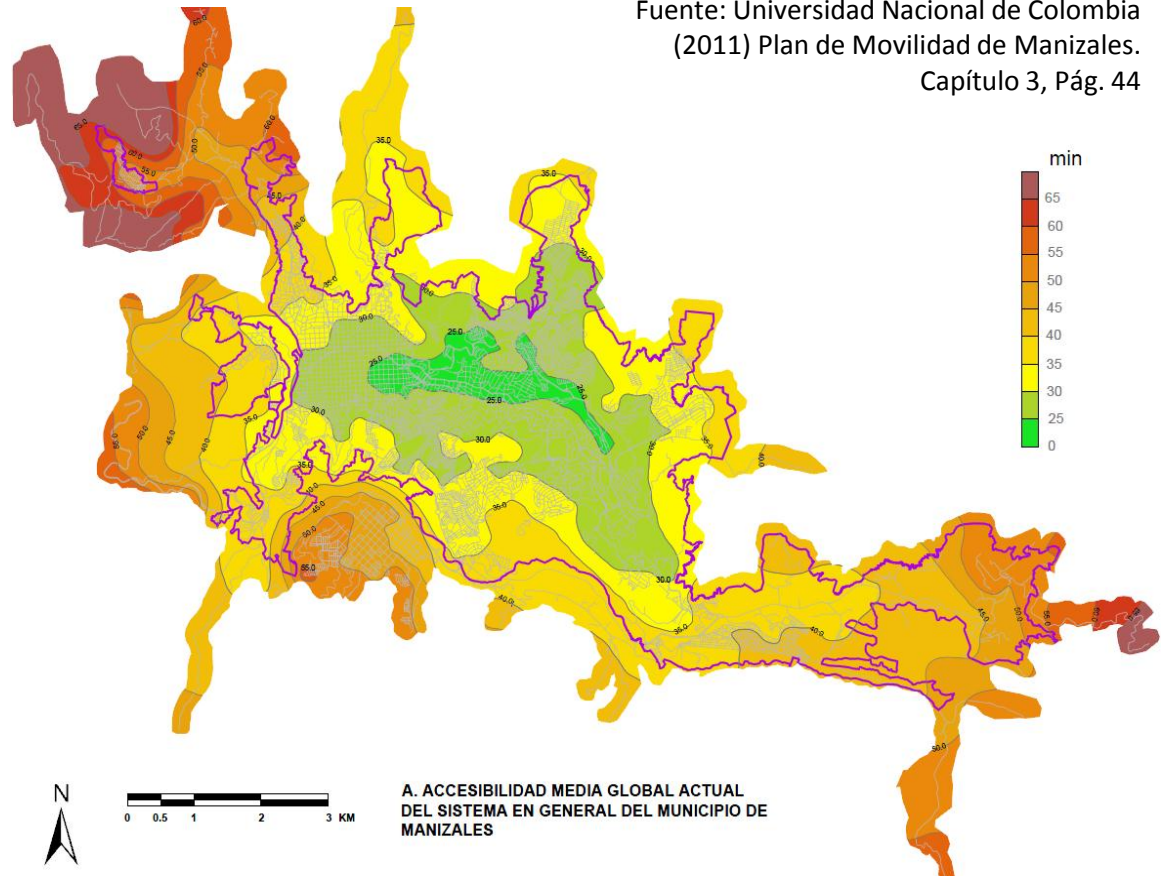
### 3.6. EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. NUEVAS NECESIDADES

- La cobertura en educación es suficiente a nivel general, pero la localización de algunos establecimientos no es proporcional a la demanda
- Algunos equipamientos existentes (Urbanos y rurales) demandan una actualización de su planta física para garantizar que cumplan con la norma NSR-10 y las normas de accesibilidad universal.
- En materia de equipamientos de apoyo a la producción, se presentan problemas estructurales en el sector de la plaza de Mercado como obsolescencia y subutilización de los pabellones e invasión del espacio público con actividades productivas, que hacen que el sector sea poco eficiente en términos funcionales.

### 3.7. MOVILIDAD. ACCESIBILIDAD E INTERMODALIDAD

- Manizales presenta problemas de accesibilidad de algunos sectores de la ciudad con los nodos de actividad (Requieren mucho tiempo de desplazamiento).
- El sistema vial rural no permite la conectividad Urbano – Rural desde todas las veredas.
- Los diferentes modos de transporte que operan en el municipio, aún demandan acciones que garanticen su “intermodalidad”.

Fuente: Universidad Nacional de Colombia  
(2011) Plan de Movilidad de Manizales.  
Capítulo 3, Pág. 44



### 3.8. SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

	ZONA URBANA	ZONA RURAL
Cobertura Acueducto	99,98%	75,02%
Cobertura Alcantarillado	99,03%	87,24%
Cobertura de Energía	100%	99,73%

Fuente: Información de Acueducto y Alcantarillado: indicadores de eficiencia y efectividad acueducto y alcantarillado. AGUAS DE MANIZALES S.A E.S.P. 2014 e información de Energía y servicios públicos zona rural: Anexo 1. Caracterización de los suscriptores y usuarios de las empresas de servicios públicos del municipio de Manizales a 31/12/2012. Diagnóstico R y A POT. 2013

- Manizales tiene coberturas prácticamente del 100% en los servicios básicos pero la zona rural aún presenta deficiencias que están afectando la calidad de vida de la población campesina y la calidad ambiental de ese territorio (Vertimiento directo de aguas residuales y basuras)
- En la zona urbana, aún no se tiene cobertura total en materia de colectores interceptores y no se cuenta con PTAR (Fuente: Informe de Gestión 2014 Aguas de Manizales)



### 3.9. BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

- Manizales no solo cuenta con un centro histórico de importancia nacional, sino también con un importante número de inmuebles que han sido testigos de la historia del país.
- No se percibe que la declaratoria de BIC de interés cultural se mire por parte de los ciudadanos como un beneficio. Se visualiza más como una carga por las obligaciones que conlleva su conservación
- Los BIC son una oportunidad para la ciudad y para quienes los poseen en la medida en que pueden convertirse en atractivos turísticos que le podrían aportar a la dinámica productiva de la ciudad.



## 4. CÓMO LOGRAR UNA CIUDAD DE CALIDAD

*Qué deberíamos garantizar en el POT*



## **LO PRIMERO...**

**Garantizar un MODELO DE OCUPACIÓN concreto, que se articule a los objetivos de largo plazo y que recoja todas las iniciativas de planificación territorial que se han realizado para el municipio y que se armonice con las apuestas de país que está promoviendo el Gobierno Nacional (Misión de Ciudades y Misión para la Transformación del Campo)**

# GARANTIZAR QUE EL POT DE MANIZALES SEA MODERNO

Un POT moderno debería tener:

## MOVILIDAD

**Infraestructura vial y Movilidad urbana** acorde con crecimiento

Sistema de transporte público **sostenible**



## AMBIENTE Y RURAL

Delimitación de zonas de **amenazas y Riesgos**

Adopción de medidas de **Mitigación**

Identificación e intervención de **asentamientos precarios**

Incorporar adecuadamente la **dimensión rural y productiva**



## INFRAESTRUCTURA

**Equipamientos colectivos** acordes al tipo de ciudad

Definición de usos del **suelo eficientes**

**Servicios Públicos** ajustados al modelo de ciudad

Urbanismo y **construcción sostenible**



## INSTRUMENTOS

Incorporación y **aplicación de instrumentos** de planificación, gestión y financiación **para suelo urbano y rural**

**Fortalecer administraciones locales** para la generación de capacidades institucionales.

Un POT debe lograr:

Mejorar **ingresos Municipales**

Reducir **tiempos de Desplazamiento**

Reducir **Gases Efecto Invernadero**

Mejorar la **productividad y Competitividad**

**CALIDAD DE VIDA**



**DNP** Departamento Nacional de Planeación



## **EN CONCLUSIÓN...**

**Un POT Moderno, no solo supone cualificar los contenidos para que éstos le apunten a asuntos estratégicos. Su modernización supone garantizar que cuente con mecanismos idóneos que viabilicen su implementación y con una plataforma institucional que posibilite su puesta en marcha de manera eficiente, que garantice a su vez una observación permanente de los impactos que éste genera en el territorio.**



# GRACIAS.

**ANGELICA MARÍA OROZCO GIRALDO**

Gerente Camacol Caldas

[angelica.Orozco@camacolcaldas.com](mailto:angelica.Orozco@camacolcaldas.com)

**CLAUDIA LUCIA RAMIREZ GÓMEZ**

Asesora Camacol Caldas

[claudia.ramirez@camacolcaldas.com](mailto:claudia.ramirez@camacolcaldas.com)

PBX (6) 8870081

Calle 70ª No. 23B – 17

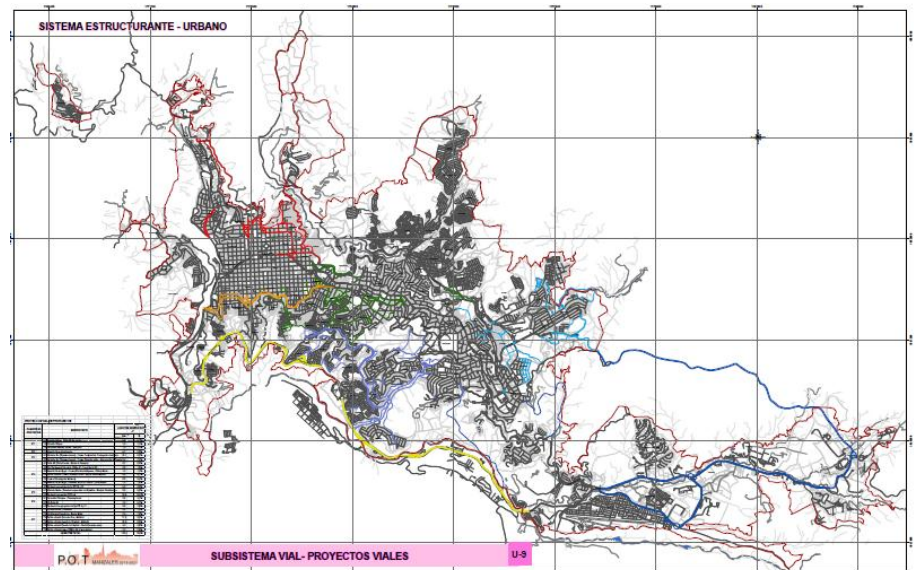
[www.camacolcaldas.com](http://www.camacolcaldas.com)



## 4.1. ACCIONES EN MATERIA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

- Continuar con la programación de los proyectos definidos en el Plan de Movilidad para mejorar la accesibilidad de la ciudad
- Definir mecanismos de gestión y financiación para garantizar su ejecución
- Garantizar que en el componente rural se defina una estrategia clara para cualificar la movilidad rural y la conectividad de esta parte del municipio con la zona urbana y los centros poblados (Concebidos como centralidades en la propuesta de modelo de ocupación)
- Armonizar modelo con propuesta de Sistema Estratégico de Transporte que se formuló en años anteriores.
- Definir acciones y mecanismos de financiación para implementar el Sistema de transporte y dotar a la ciudad de terminales de ruta e interveredales.

Fuente: Plano U-9. SUBSISTEMA VIAL- PROYECTOS VIALES.  
Propuesta de Revisión y Ajuste POT Manizales. 2015



## 4.2. INFRAESTRUCTURA (Equipamientos Colectivos)

- Promover intervenciones detonantes en equipamientos existentes como la Plaza de Mercado, para avanzar en la recuperación de sectores estratégicos.
- Garantizar que se programen acciones a corto, mediano y largo plazo, tendientes a intervenir los equipamientos existentes para garantizar que cumplan con la norma NSR-10 y las normas de accesibilidad universal.
- Utilizar el sistema de equipamientos colectivos para consolidar las centralidades que se proponen para el municipio tanto en zona urbana como en rural (en este último caso como dinamizadores de los centros poblados)
- Promover que la ciudad cuente con la oferta requerida de equipamientos para darle soporte a procesos como el de innovación, productividad, etc.
- Consolidar centralidades de escala departamental aprovechando operaciones en curso como el MISN San José

## 4.2. INFRAESTRUCTURA (Urbanismo y Suelo)

Cubrimiento del déficit y atención a la oferta y demanda de vivienda.

### PREMISAS CENTRALES

1) Definir condiciones claras para la actuación del mercado

2) Promover la competitividad sectorial

#### OFERTA

Operaciones Urbanas Integrales

Movilidad integral del suelo urbanizable (gestión, Servicios, etc.)

Provisión efectiva de equipamientos sociales y Espacio público

#### DEMANDA

Plantear metas precisas para la construcción de vivienda

Garantizar la implementación de programas de SFV como mecanismos de financiación del POT

Garantizar “Estabilidad Jurídica” de las decisiones que se tomen en el marco del POT

Garantizar calidad de la información con base en la que se toman decisiones (Cartografía, estudios, etc.)

Reglamentación técnica

## 4.2. INFRAESTRUCTURA (Urbanismo y Suelo)

Cubrimiento del déficit y atención a la oferta y demanda de vivienda.

### A. SUGERENCIAS PARA ATENDER LA DEMANDA (Déficit acumulado y proyectado de vivienda)

- Para atender el **Déficit Cuantitativo**, clave programar como meta de largo plazo, la construcción de **64.957 VIVIENDAS** (Aprox.) con las que se atienda el déficit acumulado y la conformación de hogares en la vigencia del POT.
- Para lograrla, se deben garantizar medidas que permitan la construcción de alrededor de **4330 Unidades/Año** (Asumiendo una producción constante durante 15 años)



## 4.2. INFRAESTRUCTURA (Urbanismo y Suelo)

Cubrimiento del déficit y atención a la oferta y demanda de vivienda.

### B. SUGERENCIAS PARA IMPULSAR LA OFERTA

- Para garantizar la oferta de vivienda que permita alcanzar la meta de largo plazo propuesta (64.957 viviendas), se deben habilitar desde el POT alrededor de **550 Hectáreas** (Con una densidad bruta promedio de 119 Viv/Ha).
- Para lograrlo, se considera pertinente darle continuidad a la clasificación del territorio propuesta en la revisión y ajuste que se presentó en 2015, que habla **de 271,61 Has de expansión** inmediatas al perímetro urbano y de **102,77 Has que se incorporaron al perímetro urbano** para su desarrollo. Así mismo, se debe aprovechar la importante oferta de suelo urbanizable dentro del perímetro que son alrededor de **400 Has**
- Continuar la ejecución del MISN San José y articular la norma que lo regula con la del POT (Art. 8 Ley 1469 de 2011)

## 4.2. INFRAESTRUCTURA (Urbanismo y Suelo)

Cubrimiento del déficit y atención a la oferta y demanda de vivienda.

### B. SUGERENCIAS PARA IMPULSAR LA OFERTA

- **Implementar la figura de Operaciones Urbanas Integrales** en zonas estratégicas de la ciudad, para la construcción de VIS/VIP y para desarrollar sectores clave como Centro Histórico, Sector Galería, entre otros (Se sugiere trabajar con base en operaciones propuestas por Atkins).
- Garantizar que se cuenten con reglas claras para la construcción de la infraestructura que corresponde a las **CARGAS GENERALES** (Definición del Índice de Construcción Adicional, reglamentación de instrumentos de gestión que permitan su financiación entre la población beneficiada, etc.)
- Garantizar que el POT cuente con normas claras para orientar los procesos de urbanización, que igualmente le apunten a la viabilidad financiera de los proyectos
- Que se acabe con la dispersión normativa que hoy en día se presenta en el POT vigente.



## 4.2. INFRAESTRUCTURA (Servicios Públicos)

Que los servicios públicos se ajusten al modelo de ciudad.

- Las empresas prestadoras de servicios públicos deben armonizarse con la implementación del POT en procesos como:
  - Garantizar que los planes de mejoramientos y/o dotación de redes, se articulen con los programas de mejoramiento integral de barrios que promueva el POT.
  - Que en las acciones definidas en el plan de acción de cada entidad, se incluyan aquellas necesarias para dotar de redes matrices los suelos de expansión cuando se adopte un P.P.
  - Que se le de prioridad a la construcción de la PTAR (NOTA: El saneamiento del Río Chinchiná es una de las prioridades del plan de acción que se construyó con FINDETER)

### 4.3. AMBIENTE Y RURAL (Gestión del riesgo)

- Darle continuidad a la implementación de los estudios de amenaza que realizó la Universidad Nacional para la zona urbana
- Garantizar la programación de los estudios detallados de zonas estratégicas para corto, mediano y largo plazo.
- Definir con claridad los trámites y procedimientos para formular y avalar los estudios detallados que exige el decreto 1077 de 2015
- Definir el proceso para la recuperación, administración y conservación de las áreas que sean objeto de reasentamiento de viviendas, para evitar nuevas ocupaciones.

### 4.3. AMBIENTE Y RURAL (Asentamientos Precarios)

- Programar metas a corto, mediano y largo plazo orientadas a atender **4.108 Hogares** (Aprox.) que hoy en día presentan deficiencias en términos de calidad de la vivienda, prestación de servicios públicos y hacinamiento mitigable.
- Identificar aquellas áreas donde se promoverán procesos de Mejoramiento Integral de Barrios (Asignación tratamiento)
- Programar las intervenciones en el corto, mediano y largo plazo (Nota: En Plan de Acción de Ciudades sostenibles y Competitivas se programó una acción relacionada con “Promover el mejoramiento integral del hábitat”)
- Garantizar que las actuaciones de mejoramiento sean integrales y contemplen las variables de legalización de la propiedad, Cualificación de lo público (E.P, movilidad, accesibilidad, dotación de infraestructura, etc.) y mejoramiento de vivienda.



### 4.3. AMBIENTE Y RURAL (Dimensión rural y productiva)

- Teniendo en cuenta que el sector primario posee un alto peso en la economía de Manizales, se deben garantizar condiciones en su infraestructura que mejoren la productividad. El POT debe definir apuestas en materia de movilidad y de servicios públicos que le apunten a este propósito y a mejorar las condiciones de habitabilidad en el campo y en centros poblados rurales.
- Garantizar que los usos de suelo que se propongan para suelo rural, le apunten a la preservación del paisaje cultural cafetero en las áreas objeto de la declaratoria.
- Reconocer el rol que cumple Manizales en la dinámica productiva de la Subregión Centro – Sur y del Departamento y a partir de ello, promover desde el POT encadenamientos productivos (urbano – rurales y urbano – regionales), para que se robustezca el volumen de empresas en la ciudad y se estimule la construcción infraestructuras de apoyo a la producción, tanto en la zona urbana como en los centros poblados.

## 4.4. INSTRUMENTOS (Gestión y Financiación)

- Manizales requiere que se mejore la oferta de instrumentos de gestión y financiación que se vienen implementando en el marco del POT vigente.
- Se sugiere que se le de continuidad a la propuesta de instrumentos que propone la revisión y ajuste que se presentó en 2015, pero revisando alcance de algunos como los Planes Especiales de Actuación (PEA) que aún no es clara la forma y los momentos en que operan
- Hace falta que se reglamenten los instrumentos que se utilizarán para financiar las cargas generales, asunto que no está totalmente resuelto (inestabilidad jurídica)
- Aún no se han incluido instrumentos de gestión regional, que resultan de suma utilidad para trabajar conjuntamente con municipios de la subregión centro – sur y eje cafetero en el desarrollo de proyectos estratégicos y en sacar adelante iniciativas como el Paisaje Cultural.
- Se propone que se aproveche la figura de operaciones Urbanas integrales como mecanismo de gestión de suelo y de recursos de diferentes niveles, para desarrollar operaciones estratégicas para el municipio.



## 4.4. INSTRUMENTOS (Procedimientos Administrativos)

- La puesta en marcha de un POT supone contar con información de óptima calidad y actualizada de manera permanente:
  - Se reitera la importancia de mejorar la información cartográfica con que se cuenta actualmente, ya que el mapa base presenta inconsistencias que inciden de manera negativa en las decisiones que se tomen.
  - Se hace necesario realizar acuerdos con el IGAC para mantener actualizada la base catastral del municipio, elemento clave que la implementación de un plan de ordenamiento.
- Así mismo, se requiere de ajustes institucionales que permitan la operatividad del POT, máxime cuando su implementación está sujeto a protocolos posteriores:
  - Se sugiere que se establezca una dependencia que se encargue del trámite que exige el Decreto 1077 de 2015 para planes parciales y que ésta igualmente se encargue de hacer los trámites de determinantes con las demás entidades involucradas y del cumplimiento y negociación de las cargas generales, entre otras funciones.



## 4.4. INSTRUMENTOS (Procedimientos Administrativos)

- Así mismo y dada la obligatoriedad de realizar estudios detallados de las zonas con condición de riesgo (Decreto 1077 de 2015), se hace necesario que la Alcaldía defina un procedimiento interno y unas competencias para llevar a cabo este proceso y para revisar aquellos que elabore el sector privado.
- Finalmente, se requiere que las dependencias que hoy en día desarrollan labores de seguimiento, se apropien del Expediente Municipal y lo pongan en marcha, aprovechando la oferta de insumos que se han construido en esa línea (Observatorio de suelo y vivienda, OEC, etc.)