

Entregable 3 / Formulación

TÍTULO V. / INSTRUMENTO DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

ÍNDICE

15 INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN	3
15.1 Instrumentos y mecanismos de planeación complementaria	3
15.2 Instrumentos y mecanismos de gestión o actuación urbanística	15
15.3 Instrumentos para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios	15
15.4 Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial	16
15.5 Instrumentos y mecanismos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios	17
16 INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE FINANCIACIÓN	21
16.1. Instrumentos que se originan por dinámicas urbanísticas o que capturan plusvalor	28
16.2. Mecanismos que no se originan directamente de las dinámicas urbanas	32

LISTA DE TABLAS

Tabla 1 - Condiciones aplicables para ser potencial beneficiario del incentivo de PSA 25

LISTA DE IMÁGENES

No se encuentran elementos de tabla de ilustraciones.

15 INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE GESTIÓN

Instrumentos y mecanismos de gestión territorial. Son aquellos actos administrativos que permiten gestionar, viabilizar e implementar los objetivos, políticas, estrategias, estructuras y sistemas que consolidan el modelo de ordenamiento previsto en el POT. Los instrumentos de gestión territorial son de tres tipos a saber:

- i. Instrumentos y Mecanismos de planeación derivada o complementaria
- ii. Instrumentos y Mecanismos de gestión o actuación urbanística
- iii. Instrumentos y Mecanismos de financiación del desarrollo urbano

15.1 Instrumentos y mecanismos de planeación complementaria

Son todos aquellos actos administrativos expedidos por la Administración Municipal que tienen como vocación desarrollar y complementar el POT con el objeto de ordenar sectores específicos del municipio y determinar las condiciones de desarrollo para las actividades especializadas que generan alto impacto. Deben concretar los lineamientos, políticas, directrices, estrategias, acciones, normas urbanísticas, programas y proyectos del POT, para consolidar el modelo de ordenamiento y la visión territorial de Palmira.

El conjunto de instrumentos y mecanismos de gestión se enmarcan en los propósitos principales que tiene el POT de Palmira. En Este sentido se agrupan según cumplimiento de los objetivos principales y que permiten el cumplimiento de la visión y modelo de ordenamiento territorial.

Para una mejor comprensión de los mecanismos de planeación y gestión se parte de un reagrupamiento de los posibles instrumentos que se pueden aplicar en la escala municipal y que cumplen los objetivos de ordenamiento territorial del Municipio de Palmira.

Objetivos de Ordenamiento Territorial	Mecanismo de Planeación	Mecanismo de Gestión.
Sostenibilidad Ambiental	Plan de Manejo para Estrategias de Conservación in situ Municipales. POMCA (planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas) PGIRS (Plan de Gestión Integral de Residuos sólidos).	Asociatividad territorial. Enajenación forzosa, Expropiación por vía administrativa. Transferencia de derechos de construcción.

Objetivos de Ordenamiento Territorial	Mecanismo de Planeación	Mecanismo de Gestión.
	<p>Planes Maestros de Servicios públicos - PSMV (plan de saneamiento y manejo de vertimientos).</p> <p>Instrumentos en asocio con Corporaciones: Planes de Manejo de Áreas Protegidas.</p> <p>Planes de Manejo de Ecosistemas Estratégicos.</p> <p>PGOF (plan general de ordenamiento forestal).</p> <p>Plan de acompañamiento para la implementación de buenas prácticas agrícolas y ganaderas, y prácticas agroecológicas con base en incentivos.</p> <p>Ampliación en cobertura de predios con esquemas de Pago por Servicios Ambientales -PSA</p> <p>Planes de ordenación y manejo de las áreas de conservación y protección ambiental.</p> <p>Reconversión productiva agropecuaria, dirigida a lograr soluciones de mediano plazo en los procesos productivos, localizados en áreas con conflictos de usos.</p> <p>PIACC (Plan Integral de Adaptación al Cambio Climático).</p> <p>Plan de Descontaminación Sonora en Área Urbana del Municipio de Palmira.</p>	<p>Contratos Plan. Convenios. Tarifas.</p>
<p>Desarrollo Orientado al transporte</p>	<p>Plan de Movilidad Sostenible y Segura.</p>	<p>Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria.</p>

Objetivos de Ordenamiento Territorial	Mecanismo de Planeación	Mecanismo de Gestión.
		Enajenación voluntaria. Expropiación Administrativa. APP. Concesiones. Bolsa de fiducia. Tarifas Contrato plan
Núcleo de educación, investigación y tecnología	Plan Maestro de equipamientos educativos	Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria. Enajenación voluntaria. Expropiación Administrativa. APP. Reparto de cargas y beneficios
Hub logístico e industrial	Plan Maestro Logístico. Plan Especial	
Territorio agroindustrial	Plan Maestro de Productividad y Competitividad Municipal. Plan de Seguridad Alimentaria Plan de acompañamiento para la implementación de buenas prácticas agrícolas y ganaderas, y prácticas agroecológicas con base en incentivos. Ampliación en cobertura de predios con esquemas de Pago por Servicios Ambientales -PSA Planes de ordenación y manejo de las áreas de conservación y protección ambiental. Reconversión productiva agropecuaria, dirigida a lograr soluciones de mediano plazo en los procesos productivos, localizados en áreas con conflictos de usos. PIACC (Plan Integral de Adaptación al Cambio Climático).	Asociatividad territorial. Cooperación entre partícipes Contratos Plan Zonas de reserva campesina

Objetivos de Ordenamiento Territorial	Mecanismo de Planeación	Mecanismo de Gestión.
Territorio turístico y patrimonial	Plan Maestro de Desarrollo Ecoturístico. Plan Maestro de gestión del Patrimonio Municipal PEMP (plan especial de manejo y protección) PIACC (Plan Integral de Adaptación al Cambio Climático).	Transferencia de derechos de construcción. Enajenación voluntaria Enajenación forzosa Expropiación por vía Administrativa Contratos Plan Reparto de cargas y beneficios
Estructura urbana compacta	Programas de renovación. Planes Parciales. Macro proyectos Urbanos Planes Especiales. Fichas normativas.	Unidades de Actuación Urbanística. Cooperación entre Partícipes. Declaratoria de Desarrollo y Construcción prioritaria. Reajuste de tierras. Integración inmobiliaria. Enajenación voluntaria. Enajenación forzosa Derecho de preferencia Reparto de cargas y beneficios
Mercado de vivienda inclusivo	Planes Parciales. Macro proyectos urbanos Programas de Renovación urbana.	Unidades de Actuación Urbanística. Cooperación entre Partícipes.

Objetivos de Ordenamiento Territorial	Mecanismo de Planeación	Mecanismo de Gestión.
		Declaratoria de Desarrollo y Construcción prioritaria. Reajuste de tierras. Integración inmobiliaria. Enajenación voluntaria. Enajenación forzosa Derecho de preferencia Reparto de cargas y beneficios

Los instrumentos de planeación complementaria corresponden a: planes ambientales de las estrategias de conservación *in situ* municipales, planes especiales de manejo y protección de bienes municipales –PEMP-, planes maestros, fichas normativas urbanas y rurales y planes parciales.

En el marco del proceso de formulación y adopción de los instrumentos de planeación derivada, se deberá prever la estrategia de gestión y financiación, con detalle de responsables y cronograma de ejecución en el cual se determinen las acciones y actuaciones a ejecutar.

Mecanismos de Planeación para la sostenibilidad ambiental.

Plan de Manejo para Estrategias de Conservación in situ Municipales. Es el instrumento adoptado por la administración municipal que orienta la gestión de conservación de las estrategias de conservación *in situ* del orden municipal existentes en el Municipio de Palmira. La formulación puede hacerse directamente por el municipio o los particulares.

POMCA (planes de ordenación y manejo de cuencas hidrográficas): Un instrumento para planear el uso condicionado del suelo, de las aguas subterráneas, de la flora y la fauna y el manejo de la cuenca. (Decreto 1640 de 2012).

PGIRS (plan de gestión integral de residuos sólidos): Es el instrumento de planeación municipal o regional que contiene un conjunto ordenado de objetivos, metas, programas, proyectos, actividades y recursos definidos por uno o más entes territoriales para el manejo de

los residuos sólidos, basado en la política de gestión integral de los mismos, el cual se ejecutará durante un período determinado, basándose en un diagnóstico inicial, en su proyección hacia el futuro y en un plan financiero viable que permita garantizar el mejoramiento continuo del manejo de residuos y la prestación del servicio de aseo a nivel municipal o regional, evaluado a través de la medición de resultados. (Presidencia de la república).

Planes Maestros de Servicios Públicos: Son instrumentos estructurantes de primer nivel. Con base en ellos se estructura la estrategia de ordenamiento adoptada y se constituyen en instrumentos que orientan la programación de la inversión y los requerimientos de suelo para el desarrollo de las infraestructuras y equipamientos.

Planes de Manejo de Áreas Protegidas: Como instrumento de planificación Ambiental, busca conservar una zona a través de acciones físicas de acuerdo con la necesidad del área, a corto, mediano y largo plazo. Deben ser financiadas con recursos provenientes de organismos nacionales, internacionales y demás que permitan el logro de los objetivos de conservación, dichas acciones e inversiones deben ser evaluadas y monitoreadas. (Rodríguez Apote J y Vargas Sanabria L A 2021).

Planes de Manejo de Ecosistemas Estratégicos: Instrumentos para garantizar la oferta de bienes y servicios ambientales esenciales para el desarrollo humano sostenible. Estos planes de manejo garantizan el equilibrio y los procesos ecológicos tales como la regulación del clima, del agua, realiza la función depuradora del aire, agua y suelos, la conservación de la Biodiversidad. (Decreto 1076 de 2015 (artículo 2.2.2.1.3.8).

PGOF (plan general de ordenamiento forestal): Es un estudio que elabora la Corporación Ambiental, el cual se fundamenta en la descripción de los aspectos bióticos, abióticos, sociales y económicos. Tiene por objeto asegurar que el interesado en utilizar el recurso en un área forestal productora, desarrollo su actividad en forma planificada para así garantizar el manejo adecuado y el aprovechamiento sostenible del recurso (bosques públicos y privados).

Plan de acompañamiento para la implementación de buenas prácticas agrícolas y ganaderas, y prácticas agroecológicas con base en incentivos: De conformidad con el Artículo 10 de la Ley 2169 de 2022, se establecen acciones a implementar hacia la reducción de emisiones y aumento de absorción de los Gases Efecto Invernadero -GEI-, frente a lo que se recomienda gestionar recursos a nivel nacional, desde la Secretaría Agropecuaria y Desarrollo Rural con el liderazgo de la Dirección de Gestión del Medio Ambiente, recursos ante el Ministerio de Ambiente y Agricultura, en articulación con el sector privado y la academia, que permitirán el desarrollo sostenible de las actividades agropecuarias, pesquero y de desarrollo rural, las cuales también se agrupan entre las estrategias de intervención del programa de ejecución del POT.

Ampliación en cobertura de predios con esquemas de Pago por Servicios Ambientales -PSA: El PSA es un esquema de transferencias donde los beneficiarios de los servicios ambientales pueden realizar pagos a los propietarios y usuarios locales de los predios ubicados en los ecosistemas que producen los servicios, a cambio de prácticas que garanticen su conservación (Alcaldía de Palmira, 2021), su reconocimiento está dentro de los objetivos establecidos en el gobierno nacional de tener 378 mil hectáreas bajo PSA para el año 2022 y del programa Páramos y Bosques de USAID de intervenir con procesos de PSA y reconversión productiva en áreas del Páramo de Las Hermosas para disminución de GEI.

Es importante resaltar que se cuenta con la ‘Guía técnica con lineamientos para el diseño y la implementación de proyectos de PSA por servicios de regulación y calidad hídrica’ del Ministerio de Ambiente, la cual se utiliza por primera vez en el diseño e implementación del esquema de PSA cuenca Amaime, a partir del proyecto “Implementación de Pagos por Servicios Ambientales -PSA- en la cuenca hidrográfica del río Amaime, subcuencas de los ríos Nima, Toche y Tigrera, abastecedoras de acueductos de Palmira, Valle del Cauca”, formulado en conjunto entre la Alcaldía de Palmira, la CVC, Parques Nacionales, el Ministerio de Ambiente y el programa Páramos y Bosques de USAID, lo cual surge debido a la gran importancia de las coberturas de la zona de alta montaña y de páramo en la cuenca del río Amaime para el abastecimiento del recurso hídrico, así como, favorecer el mantenimiento de los demás servicios ambientales provistos por las coberturas naturales como los de la biodiversidad en amenaza por los diferentes conflictos presentes en esta área, entre estos, la presencia de actividades ganaderas en la zona de páramo.

El PSA ejecutado hasta el momento es de tipo hidrológico, sin embargo, reconoce la integridad del ecosistema y los múltiples servicios ambientales de biodiversidad que pueden ser replicados a través de la modelación aplicada en el proceso de focalización de áreas estratégicas; actualmente se encuentran seleccionados 18 predios con área en el PNN Las Hermosas como potenciales beneficiarios del PSA dada también la planificación participativa en el sector, por lo tanto, la experiencia con este instrumento de gestión en la mitigación de conflictos debe ser replicado en las áreas de la Estructura Ecológica Principal con presencia de estas situaciones.

Planes de ordenación y manejo de las áreas de conservación y protección ambiental:

Dentro de los instrumentos de planificación de las áreas de la EEP del municipio, se encuentran en desarrollo los siguientes convenios y procesos contractuales, que aportarán al cumplimiento de los objetivos de conservación. Por tanto, la administración municipal a través de la Dirección de Gestión del Medio Ambiente (DGMA) deberá contribuir al control y seguimiento de la ejecución del componente programático que sea definido:

- Convenio 234 de 2021. Aunar esfuerzos técnicos y recursos económicos y humanos para la formulación del plan de manejo del complejo de páramo Las Hermosas en jurisdicción de la Corporación y la actualización y ajuste del plan de manejo del Parque Natural Regional Nima.

Este convenio tiene por objetivos:

→ Realizar la formulación del documento técnico de soporte para el plan de manejo del Complejo de Páramos Las Hermosas (Valle del Cauca), siguiendo los lineamientos de la Resolución No. 886 de 2018.

→ Actualización y ajuste del plan de manejo del Parque Natural Regional del Nima.

- Convenio Interadministrativo 245 de 2021. Aunar esfuerzos técnicos, recursos económicos y humanos, experiencia académica para la formulación del Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico (PORH) de los cauces naturales de los ríos Guachal-Bolo-Frayle-Párraga-Palmira y la quebrada San Pedro como insumo para la administración del recurso hídrico y el acotamiento de la ronda hídrica en 18 km de los ríos Bolo y Frayle pertenecientes al sistema Guachal, como parte de los instrumentos de planificación y administración ambiental para el mejoramiento de la oferta del recurso hídrico.

La formulación de este instrumento de planificación permitirá fijar la destinación y uso de los cuerpos de agua (y/o tramos), estableciendo las normas, condiciones y el programa de seguimiento para alcanzar y mantener los usos potenciales, además de conservar los ciclos biológicos y el normal desarrollo de las especies, en un horizonte mínimo de 10 años (Guía ORH-Minambiente, 2018).

- Convenio Interadministrativo 253 de 2021, el cual tiene como uno de sus principales alcances la actualización de la Reglamentación Integral Participativa para la gestión de las aguas subterráneas en el departamento del Valle del Cauca - adoptada mediante el Acuerdo CVC No. 042 de 2010.

Considerando que, la zona de recarga del acuífero hace parte de las áreas de importancia ecosistémica de la EEP, se hace necesario que la gestión de las aguas subterráneas sea priorizada por el municipio, con el fin de garantizar la conservación de recurso, así como la calidad y cantidad del mismo para usos agropecuarios y de abastecimiento, en el marco del cumplimiento normativo.

- CVC SABS 0531 2021: Aunar esfuerzos humanos, técnicos y económicos para contribuir a la gestión y planificación del recurso aire en los municipios de Palmira y Yumbo, mediante la actualización de inventarios de fuentes fijas y móviles, la modelación de material particulado y la elaboración del plan de prevención, control y atención de episodios por contaminación del aire.
- CVC SABS 977 2021: Aunar esfuerzos, recursos técnicos, económicos y humanos para la recolección de información de las estaciones convencionales de la red de monitoreo hidroclimatológico de la CVC y estimación de la oferta hídrica superficial en las 40 cuencas hidrográficas del Valle del Cauca.
- CVC SABS 999 de 2021: Aunar esfuerzos y recursos humanos, técnicos, económicos y administrativos para elaboración de propuesta de ajuste de la Zonificación ambiental de la Reserva Forestal Central y del Pacífico de la Ley 2a de 1959 a escala 1:25.000 para zona rural y 1:1.000 para centros poblados.
- CVC SABS 670 2022: Aunar esfuerzos y recursos humanos, técnicos, económicos y administrativos para actualizar los planes de ordenación forestal de las cuencas hidrográficas de Amaime, Cerrito, Bugalagrande, Cali, Desbaratado, La Vieja, Tuluá y Morales, y realizar actividades de monitoreo del recurso bosque en jurisdicción de la Corporación.
- CVC SABS 786 2022: Aunar esfuerzos técnicos, recursos económicos y humanos para formular el Plan de Gestión Integral de Residuos Peligrosos del Valle del Cauca, articulado con la política ambiental para la gestión integral de residuos peligrosos y plan de acción 2022-2030.

En esta categoría se reconoce la importancia de los Planes de Manejo Ambiental de Microcuencas en los términos de la Resolución 0566 de 2018 “Por la cual se adopta la Guía Metodológica para la Formulación de los Planes de Manejo Ambiental de Microcuencas”, expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y demás que la complementen, modifiquen o adicionen.

Reconversión productiva agropecuaria, dirigida a lograr soluciones de mediano plazo en los procesos productivos, localizados en áreas con conflictos de usos: El objetivo es fomentar los cambios graduales hacia una agricultura de menor impacto ambiental, dada su localización en áreas que conforman la Estructura Ecológica Principal; las estrategias que direccionen la implementación será la no disminución de sus ingresos tasados al inicio de la reconversión, la contribución a la seguridad alimentaria y al turismo de naturaleza que al ser fuente de ingresos se constituya en la principal, aunado a la mejora en la calidad de vida de los habitantes rurales. Esta adaptación de la producción en las áreas de protección ambiental será también a partir de promover la diversificación agropecuaria, permitiendo preparar los escenarios adecuados para la obtención de valor agregado, necesario para que las actividades económicas se mantengan en el largo plazo.

PIACC (Plan Integral de Adaptación al Cambio Climático): En virtud de la formulación del PIACC del año 2019, se deben implementar las acciones a gestionar por parte de la Dirección de Gestión del Medio Ambiente quien deberá articularse con entidades del orden departamental y nacional, la Secretaría Agropecuaria de Desarrollo Rural y Dirección de Gestión del Riesgo de Desastres.

Plan de Descontaminación Sonora en Área Urbana del Municipio de Palmira: La Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, mediante el contrato 0535 de 2021 realizó la actualización del mapa de ruido y elaboró el respectivo Plan de Descontaminación Sonora en el área urbana del municipio de Palmira – Valle del Cauca. Estos planes son formulados con un enfoque estratégico, que permiten la priorización de acciones y proyectos para la gestión de los problemas y efectos del ruido en la salud y propiciar un desarrollo sostenible en el municipio de Palmira. El horizonte el Plan de Acción para la Prevención y Control de la Contaminación por Ruido del municipio de Palmira es el período 2021-2036, con un punto de corte extremo en 2036 (largo plazo) y tres puntos de corte intermedio en 2025 (corto plazo), 2029 (mediano plazo) y 2033 (largo plazo), y se enfoca desde dos perspectivas: la primera definiendo los objetivos de calidad acústica para los procesos, estándares, e infraestructura que actualmente existe; y la segunda definiendo los límites de emisión e inmisión acústica para proyectos y procesos futuros.

El Plan tiene como objetivo general, establecer un enfoque estratégico para mitigar el impacto del ruido ambiental, a través de acciones diseñadas para gestionar los problemas y efectos del ruido, prevenir y preservar la calidad acústica en los entornos de mayor sensibilidad, reducir progresivamente la contaminación acústica del municipio y proteger la salud pública y el ambiente, propiciando un desarrollo sostenible

Mecanismos de Planeación para Garantizar un Desarrollo Orientado en el Transporte.

Plan de Movilidad Segura y sostenible: instrumento de planificación que busca dirigir la acciones en beneficio de la movilidad del municipio de Palmira. Pretende la equidad (acceso y

conectividad universal sin discriminaciones a los servicios de transporte), la reducción de la congestión en el centro de la ciudad y el respeto al medio ambiente.

Plan Maestro logístico para Palmira: Instrumento que permite diagnosticar, investigar, analizar y generar propuestas de ocupación, incentivos para empresas que se localicen en Palmira.

Plan Especial: Instrumento de planeamiento urbanístico que orienta y busca la aprobación de la ocupación y propone un planteamiento urbanístico en un ámbito territorial determinado.

Mecanismos de Planeación para garantizar que Palmira sea un núcleo de educación, investigación y tecnología, así como HUB logístico e industrial.

Plan maestro de equipamientos educativos: Instrumento de planificación para orientar la infraestructura educativa, armonizada con una política y estrategias que permitan una nueva mirada a la educación y así consolidar a Palmira como Núcleo de educación, investigación y tecnología.

Mecanismos de Planeación para garantizar un desarrollo agroindustrial.

Plan Maestro de Productividad y Competitividad municipal. Es un instrumento de planeación estructurante con un horizonte de largo plazo el cual estructura la estrategia competitiva del municipio de Palmira, reorienta la inversión territorial, los requerimientos de suelo para lograr aumentar la competitividad de la agroindustria en términos de infraestructuras y equipamientos para la producción.

Plan de seguridad alimentaria: Instrumento de planeación que garantiza las cuatro dimensiones de la seguridad alimentaria: acceso, disponibilidad, utilización y estabilidad de los alimentos.

Plan de acompañamiento para la implementación de buenas prácticas agrícolas y ganaderas, y prácticas agroecológicas con base en incentivos: De conformidad con el Artículo 10 de la Ley 2169 de 2022, se establecen acciones a implementar hacia la reducción de emisiones y aumento de absorción de los Gases Efecto Invernadero -GEI-, frente a lo que se recomienda gestionar recursos a nivel nacional, desde la Secretaría Agropecuaria y Desarrollo Rural con el liderazgo de la Dirección de Gestión del Medio Ambiente, recursos ante el Ministerio de Ambiente y Agricultura, en articulación con el sector privado y la academia, que permitirán el desarrollo sostenible de las actividades agropecuarias, pesquero y de desarrollo rural, las cuales también se agrupan entre las estrategias de intervención del programa de ejecución del POT.

Ampliación en cobertura de predios con esquemas de Pago por Servicios Ambientales -PSA: El PSA es un esquema de transferencias donde los beneficiarios de los servicios ambientales pueden realizar pagos a los propietarios y usuarios locales de los predios ubicados en los ecosistemas que producen los servicios, a cambio de prácticas que garanticen su conservación (Alcaldía de Palmira, 2021), su reconocimiento está dentro de los objetivos establecidos en el gobierno nacional de tener 378 mil hectáreas bajo PSA para el año 2022 y del programa Páramos y Bosques de USAID de intervenir con procesos de PSA y reconversión productiva en áreas del Páramo de Las Hermosas para disminución de GEI.

Es importante resaltar que se cuenta con la ‘Guía técnica con lineamientos para el diseño y la implementación de proyectos de PSA por servicios de regulación y calidad hídrica’ del Ministerio de Ambiente, la cual se utiliza por primera vez en el diseño e implementación del esquema de PSA cuenca Amaime, a partir del proyecto “Implementación de Pagos por Servicios Ambientales -PSA- en la cuenca hidrográfica del río Amaime, subcuencas de los ríos Nima, Toche y Tigrera, abastecedoras de acueductos de Palmira, Valle del Cauca”, formulado en conjunto entre la Alcaldía de Palmira, la CVC, Parques Nacionales, el Ministerio de Ambiente y el programa Páramos y Bosques de USAID, lo cual surge debido a la gran importancia de las coberturas de la zona de alta montaña y de páramo en la cuenca del río Amaime para el abastecimiento del recurso hídrico, así como, favorecer el mantenimiento de los demás servicios ambientales provistos por las coberturas naturales como los de la biodiversidad en amenaza por los diferentes conflictos presentes en esta área, entre estos, la presencia de actividades ganaderas en la zona de páramo.

El PSA ejecutado hasta el momento es de tipo hidrológico, sin embargo, reconoce la integridad del ecosistema y los múltiples servicios ambientales de biodiversidad que pueden ser replicados a través de la modelación aplicada en el proceso de focalización de áreas estratégicas; actualmente se encuentran seleccionados 18 predios con área en el PNN Las Hermosas como potenciales beneficiarios del PSA dada también la planificación participativa en el sector, por lo tanto, la experiencia con este instrumento de gestión en la mitigación de conflictos debe ser replicado en las áreas de la Estructura Ecológica Principal con presencia de estas situaciones.

Reconversión productiva agropecuaria, dirigida a lograr soluciones de mediano plazo en los procesos productivos, localizados en áreas con conflictos de usos: El objetivo es fomentar los cambios graduales hacia una agricultura de menor impacto ambiental, dada su localización en áreas que conforman la Estructura Ecológica Principal; las estrategias que direccionen la implementación será la no disminución de sus ingresos tasados al inicio de la reconversión, la contribución a la seguridad alimentaria y al turismo de naturaleza que al ser fuente de ingresos se constituya en la principal, aunado a la mejora en la calidad de vida de los habitantes rurales. Esta adaptación de la producción en las áreas de protección ambiental será también a partir de promover la diversificación agropecuaria, permitiendo preparar los escenarios adecuados para la obtención de valor agregado, necesario para que las actividades económicas se mantengan en el largo plazo.

PIACC (Plan Integral de Adaptación al Cambio Climático): En virtud de la formulación del PIACC del año 2019, se deben implementar las acciones a gestionar por parte de la Dirección de Gestión del Medio Ambiente quien deberá articularse con entidades del orden departamental y nacional, la Secretaría Agropecuaria de Desarrollo Rural y Dirección de Gestión del Riesgo de Desastres

Mecanismos de Planeación para garantizar un territorio Turístico y Patrimonial.

Plan Maestro de Desarrollo Turístico para el Municipio de Palmira con Enfoque Territorial: Instrumento de planeación que contiene las estrategias y proyectos de desarrollo ecoturístico para el municipio de Palmira.

Plan Maestro de gestión del Patrimonio: Instrumento de planeación que orienta las diversas intervenciones sobre el patrimonio en el municipio de Palmira.

Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP. Establecen las acciones necesarias para garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural. La obligatoriedad de adopción o no de estos instrumentos, se circunscribe a lo que señala la Ley 397 de 1997 modificada por la Ley 1185 de 2011.

Mecanismos de Planeación para garantizar una estructura urbana compacta.

Programas de Renovación urbana: Instrumentos que permiten la priorización de la generación de suelo para vivienda logrando una efectiva articulación con los sistemas de movilidad y espacio público.

Planes Parciales. Instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con la gestión del suelo. Concretan las condiciones técnicas, jurídicas, financieras y de diseño urbanístico que permiten generar los soportes necesarios para la implantación de nuevos usos en el suelo urbano y de expansión urbana o para transformar espacios urbanos previamente existentes asegurando condiciones de habitabilidad.

El procedimiento de adopción de los planes parciales será el contenido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que los modifique, derogue o sustituya. Todos los planes parciales que se expidan en el marco del presente POT, deberán tener un cronograma obligante en el que se determinen las acciones y actuaciones a ejecutar.

En el marco de planes parciales se podrán precisar y ajustar los trazados de los sistemas de movilidad y espacio público, siempre y cuando no se afecte la conectividad de los flujos vehiculares y peatonales ni la integridad del espacio público y se cuente con el respectivo sustento técnico y jurídico.

Conforme con el parágrafo 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 con la aprobación del Plan Parcial se deberán definir y resolver todos los impactos de la operación, sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de otros instrumentos.

Macro proyectos urbanos. (MISN): Intervenciones promovidas por el gobierno nacional que vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar una operación a gran escala que contribuya al desarrollo territorial del municipio.

Fichas normativas. Este instrumento da respuesta a la dinámica del municipio teniendo en cuenta las zonas que presentan las características y necesidades análogas del territorio, a fin de otorgarles un enfoque normativo diferenciado. Tienen como propósito definir la norma urbanística aplicable a los tratamientos urbanísticos y a las categorías de desarrollo, determinando aspectos como usos, intensidades de uso, cesiones, cargas, edificabilidad, aspectos volumétricos, estándares urbanísticos y otras normas complementarias.

Los anteriores mecanismos e instrumentos de planeación serán ejecutados de acuerdo a la normativa nacional y la emanada del municipio de Palmira. Esta última debe definir los aspectos procedimentales que permitan el trámite y adopción de los instrumentos que no estén regulados por normas nacionales, y que en todo caso deberán supeditarse al marco jurídico vigente, a lo estipulado en el presente Plan y a principios de economía, eficacia, eficiencia, racionalidad y debido proceso.

Los Planes Maestros deberán formularse y ejecutarse teniendo como objetivo la provisión del servicio o actividad con condiciones de cobertura, acceso, continuidad y calidad que permita la satisfacción de las necesidades de la comunidad en un marco de sostenibilidad ambiental, social y productiva que en todo caso desarrolle el modelo y la visión de territorio previsto en el presente POT.

Los Planes Maestros son de iniciativa pública, por cada entidad u organismo público municipal responsable del sector. Serán avalados y articulados por la Secretaría de Planeación del municipio y adoptados mediante decreto por el Alcalde Municipal.

15.2 Instrumentos y mecanismos de gestión o actuación urbanística

Son aquellos que tienen como finalidad viabilizar la eficaz y eficiente obtención y/o manejo del suelo necesario para llevar a cabo actuaciones urbanísticas de conformidad con la visión, el modelo de territorio y los objetivos del presente POT. Este tipo de instrumentos son necesarios para lograr una adecuada planeación urbana.

Los instrumentos de gestión del suelo se clasifican de acuerdo con su finalidad, de la siguiente manera:

- i. Instrumentos y mecanismos para garantizar el principio y sistemas de reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano.
- ii. Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial y generar formas asociativas entre los propietarios para facilitar el desarrollo y financiación de actuaciones urbanas.
- iii. Instrumentos y mecanismos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios para el desarrollo de actuaciones urbanas y para dinamizar el desarrollo de sectores inactivos de las áreas urbanas.

Empresa Industrial y Comercial del Estado del Municipio de Palmira – Banco de tierras e inmobiliario del municipio. La empresa tendrá por objeto principal, identificar, promover, gestionar, gerenciar y ejecutar proyectos integrales referidos al desarrollo y la renovación urbana de Palmira, así como promover y actuar en la consecución y habilitación de suelo para facilitar la ejecución de proyectos urbanos integrales.

Así mismo, podrá desarrollar actividades relacionadas con la prestación del servicio de alumbrado público, modernización de redes y en general todo lo relacionado con la administración, operación, mantenimiento, expansión y modernización de la infraestructura.

El Decreto Municipal 56 de 2019 y demás normas concordantes deberán ser modificados para ampliar el objeto de la Empresa a efecto de incluir lo determinado en el presente.

Para el cumplimiento de su objeto la entidad tendrá la facultad de asociarse con otras empresas de derecho público o privado, según las necesidades del servicio y los parámetros técnicos respectivos y en tal virtud desarrollar los actos jurídicos tales como uniones temporales, convenios administrativos, APPA y cualquier otro.

15.3 Instrumentos para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios

- **Los aprovechamientos:** Artículo 50 ley 388 de 1997: El Plan de Ordenamiento Territorial de Palmira y /o los instrumentos de planificación que lo ejecute podrán determinar las intensidades de construcción (índices de edificabilidad) sobre los inmuebles que se plantean edificar dentro de las Unidades de actuación urbanística, o de Gestión, según sea el caso. Estos se implementan en las zonas urbanas en la que se aplique el instrumento de planificación. De esta forma es posible hacer su conversión en derechos de construcción y desarrollo, tal como lo especifica la ley 388 de 1997 (artículo 50)
- **Unidades de actuación urbanística – UAU.** Es el instrumento mediante el cual se facilita la urbanización o construcción de un área de terreno delimitada en un Plan Parcial de forma integral como una unidad de planeamiento, mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios que la conforman, con el fin de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, facilitar la dotación con cargo a sus propietarios para la ejecución de infraestructura de transporte, servicios públicos, equipamientos colectivos y otras cargas urbanísticas mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Para su delimitación se tendrán en cuenta, en conjunto, los siguientes aspectos:

- a.- Las condiciones financieras y económicas.
- b.- La división predial.
- c.- Otras condiciones que se definan técnicamente en el plan parcial.

El procedimiento para la delimitación y desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística es el contenido en los artículos 44 y siguientes de Ley 388 de 1997 y en la reglamentación establecida para el efecto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

- **Unidades de gestión urbanística – UG.** La Unidad de Gestión es aquella conformada por uno o varios predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística que, según lo definido en el respectivo plan parcial, pueden ser susceptible de una única licencia de urbanización o aprobación de proyecto urbanístico general, para ejecutar las obras de urbanización del o los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando se garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de acuerdo con lo previsto en el Plan Parcial.
- **Los Fondos de Compensación. (Ley 388 de 1997 (artículo 49):** Con el fin de lograr la aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios y garantizar el pago de

compensaciones por cargas u obligaciones referidas a conservación, La administración municipal de Palmira podrá constituir fondos, los cuales serán administrados mediante encargos fiduciarios.

Este mecanismo de compensación también puede aplicarse en proyectos de renovación urbana, conservación urbanística o patrimonial. También se pueden generar exenciones tributarias o compensaciones con algunas formas de indemnización o apoyo con programas sociales (denominadas cargas sociales) los cuales pueden viabilizar los planes e instrumentos que se apliquen en las zonas de intervención.

15.4 Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial

- **Reajuste tierras.** Instrumento que permite intervenir la estructura de los predios sometidos al tratamiento de desarrollo mediante el englobe de lotes de terreno y su posterior subdivisión a fin de que respondan a las necesidades del Municipio y se facilite la dotación de obras de infraestructura urbana. Este instrumento propicia una gestión asociada entre los propietarios y garantiza una justa distribución de las cargas y los beneficios.
- **Integración inmobiliaria.** Instrumento mediante el cual se ajusta la organización predial de inmuebles a los que les ha sido asignado el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana sujetos a la adopción previa de un Plan Parcial, para garantizar una equitativa distribución de cargas y beneficios en la urbanización y construcción de estos.
- **Cooperación entre partícipes.** Instrumento que resuelve la distribución de la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización mediante la definición de compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

15.5 Instrumentos y mecanismos para facilitar la adquisición de inmuebles y predios

1. Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria o de inmuebles en desuso. Instrumentos de gestión de suelo mediante los cuales se acelera la ejecución de obras de urbanización y construcción de predios considerados estratégicos, so pena de ser objeto de procesos de enajenación forzosa en pública subasta.

Esta declaratoria también será procedente para las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos determinados en el POT.

Las condiciones y requisitos para la enajenación en pública subasta se desarrollarán conforme el procedimiento jurídico y técnico previsto para el efecto por los artículos 52 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

La Secretaría de Planeación Municipal se encargará de la ejecución integral de cualquiera de las declaratorias que se adelanten, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley 388 de 1997 y las siguientes consideraciones

- i. Para la inclusión de predios en declaratorias de desarrollo o construcción prioritaria se debe realizar de manera previa el análisis jurídico, económico y financiero necesario para garantizar que, al cumplirse el término de la declaratoria, los inmuebles podrán efectivamente ser objeto de enajenación forzosa. El análisis jurídico, económico y financiero deberá elaborarse en específico para cada predio que pretenda incluirse en una declaratoria.
 - ii. La identificación de los terrenos o edificaciones objeto de la declaratoria a realizar deberá incluir los números de matrícula inmobiliaria y cédula catastral.
- Zonas de reserva para la ejecución de obras públicas. Las zonas de reserva son las áreas del territorio de Palmira que el POT o los instrumentos que lo desarrollen prevean como necesarias para la localización y futura construcción de obras del sistema vial de la ciudad, de redes matrices de servicios públicos, de espacio público, equipamientos colectivos o protección de la Estructura Ecológica Principal, a fin de que sean tenidas en cuenta para la imposición oportuna de las respectivas afectaciones.

La determinación y delimitación de las áreas de reserva se hará mediante resolución expedida por la Secretaría de Planeación del Municipio, la cual deberá incluirse en la cartografía oficial del municipio.

Con la finalidad de lograr una efectiva gestión, la determinación y delimitación de las áreas sujetas a reserva cuando a ello haya lugar, deberán prever la totalidad de las intervenciones requeridas para la construcción de la obra a realizar o las que se requieran en el espacio público adyacente.

Las zonas de reserva vial no constituyen afectaciones en los términos de los artículos 37 de la Ley 9ª de 1989 y 122 de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, su delimitación no producirá efectos sobre los trámites para la expedición de licencias de urbanismo y construcción en sus diferentes modalidades.

Las zonas de reserva deberán mantenerse libre de construcciones y tampoco se podrán localizar en estas zonas de cesión de proyectos urbanísticos.

- Afectaciones. Es un mecanismo mediante el cual se limita o impide la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, por causa de una obra pública o por protección ambiental.

En lo no previsto expresamente en el presente Plan, el proceso de imposición de afectaciones se regirá por la Ley 9 de 1989 y las disposiciones que regulan los procedimientos

administrativos en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

La iniciación del proceso de imposición de una afectación se llevará a cabo por la Alcaldía municipal de Palmira, cuando sea esta la que deba adquirir los inmuebles afectados, o por la entidad del orden municipal que deba acometer la obra, el programa o el proyecto.

Las resoluciones que impongan afectaciones contendrán, al menos, lo siguiente:

- i. El nombre de la entidad que impone la afectación.
 - ii. La denominación de la obra pública, programa o proyecto que ocasiona la afectación, o la indicación de que se trata de protección ecológica o ambiental, o si se ocasiona en virtud de ambas causas.
 - iii. La identificación del inmueble afectado por el número de su folio de matrícula inmobiliaria y cédula catastral.
 - iv. La delimitación precisa de la parte del inmueble cuando la afectación sea parcial.
 - v. La adopción de la planimetría relacionada con la afectación.
- Motivos de utilidad pública para la adquisición de inmuebles. El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en desarrollo de los fines previstos en los artículos 58 de la Ley 388 de 1997.

El procedimiento de enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y expropiación por vía administrativa deberá estarse a lo señalado para el efecto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, o las normas que lo modifiquen o deroguen.

- Anuncio del proyecto. Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. El anuncio del proyecto también será procedente para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social desarrollados mediante la concurrencia de terceros.

De conformidad con lo dispuesto en el párrafo 1 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente.

El contenido del anuncio del proyecto corresponde al establecido para el efecto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

- Derecho de preferencia. Este instrumento tiene como finalidad, permitir que la Administración de Palmira, pueda declarar el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles dando cumplimiento a las condiciones establecidas en el artículo 73 de la Ley 9 de 1989.

La inscripción de la Resolución que determina la utilización del derecho de preferencia, así como el procedimiento para establecer el precio, las condiciones de pago y de la oferta, se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo 74 y siguientes de la Ley 9 de 1989 o por las normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan.

- Enajenación Voluntaria o Expropiación administrativa y judicial. El Municipio de Palmira es competente para adquirir por enajenación voluntaria, o mediante el procedimiento de expropiación, los inmuebles que requiera para el cumplimiento de los fines previstos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y demás disposiciones que contengan motivos de utilidad pública. También son competentes para adquirir inmuebles los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, cuando vayan a desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en las normas referidas y siempre estén expresamente facultados por sus propios estatutos.

El objeto específico para la adquisición de uno o más inmuebles por parte de una entidad competente, lo constituye la obra, el programa, el proyecto o la actuación que la entidad se propone ejecutar en desarrollo del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, sin necesidad de que exista un acto jurídico específico que así lo declare o lo identifique.

Se autoriza a las entidades municipales competentes para adelantar procesos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, para declarar las especiales condiciones de urgencia, de conformidad con lo determinado por el artículo 64 de la Ley 388 de 1997.

El trámite para adquirir por enajenación voluntaria o mediante el procedimiento de expropiación deberá sujetarse a lo establecido en la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997 y por lo establecido en los decretos reglamentarios o aquellas normas que los complementen, modifique o sustituya.

- Cesión de inmuebles entre entidades públicas. Las entidades públicas del orden municipal identificarán los inmuebles de su propiedad que no requieran para el desarrollo de sus funciones; que no tengan vocación para la construcción de vivienda de interés social y que no se encuentren dentro de los planes de enajenación onerosa, con la finalidad de ser transferidos a título gratuito a otras entidades públicas que los requieran para el cumplimiento de sus funciones de acuerdo con sus necesidades.

Los inmuebles que tengan vocación para la construcción o desarrollo de proyectos de vivienda de interés social o prioritaria deberán ser transferidos a título gratuito a las entidades municipales encargadas de desarrollar este tipo de proyectos.

Las entidades públicas municipales interesadas en adquirir los inmuebles fiscales o una porción de estos, podrán requerir su entrega a las entidades propietarias previa identificación, cabida y linderos del inmueble. Para tal efecto, las entidades públicas propietarias procederán a la respectiva transferencia a título gratuito dentro de un término máximo de tres (3) meses

siguientes al requerimiento formulado por la entidad interesada, atendiendo al orden de recibo de la solicitud.

La entidad receptora del inmueble responderá por el debido uso de los bienes transferidos.

- Cesión voluntaria a título gratuito de franjas de terreno Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra.

La cesión a que se refiere este artículo cuando se refiera a proyectos de relacionados con el sistema de movilidad no generará gastos de notariado y registro, conforme con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 1682 de 2013 o la norma que lo modifique o sustituya.

- Entrega anticipada de cesiones públicas obligatorias. Los titulares de los predios que contengan suelos requeridos para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social previstos en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen, podrán efectuar la cesión anticipada de estos suelos al Municipio, de conformidad con lo determinado en el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015. El municipio reglamentará la materia en lo no previsto en las normas nacionales.

- Sustitución de bienes de uso público. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 6 de la Ley 9 de 1989 y 2.2.3.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, los bienes de uso público incluidos en el espacio público, podrán ser sustituidos por otros de características o dimensiones equivalentes o superiores, de oficio o a solicitud de parte, siempre y cuando se cumplan criterios de calidad, accesibilidad y localización del espacio público, generando un beneficio para el Municipio.

La sustitución de inmuebles que tengan el carácter de bienes de uso público se podrá efectuar en zonas que cumplan con criterios de dimensión, calidad, accesibilidad y localización en espacio público efectivo.

- Licencia de intervención y ocupación del espacio público. De conformidad con lo determinado en el artículo 2.2.6.1.1.12 del Decreto Nacional 1077 de 2015 la ocupación o intervención de bienes de uso público incluidos en el espacio público requieren licencia de intervención y ocupación del espacio público.

La Secretaría de Planeación Municipal es la entidad encargada de expedir las licencias de intervención y ocupación del espacio público.

- Estudio de tránsito. Estudio que contiene el análisis de la demanda vehicular y la acumulación de vehículos dentro del predio generada por el proyecto, con la finalidad de establecer las medidas tendientes a lograr que su operación no produzca colas sobre las vías públicas en las horas de más alta demanda.

La aprobación del estudio de tránsito se encuentra a cargo de la Secretaría de Tránsito y Transporte del Municipio.

16 INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE FINANCIACIÓN

Son aquellos que permiten obtener recursos económicos para la implementación de las actuaciones urbanísticas previstas en el POT, su programa de ejecución o en los demás instrumentos de planeación.

Los instrumentos y mecanismos de financiación son de dos tipos:

- i. Los instrumentos que se originan por las dinámicas urbanísticas o que capturan plusvalor: Participación en plusvalías, contribución de valorización, obras en cofinanciación con la comunidad, aportes urbanísticos por edificabilidad, aprovechamiento económico del espacio público, bonos y pagarés de reforma urbana, derechos adicionales de construcción y desarrollo, entre otros.
- ii. Los mecanismos que se originan a partir de recursos económicos diferentes a las dinámicas urbanísticas o indirectamente ligados a ellas.

Instrumentos y mecanismos de financiación existentes.

En el marco legislativo colombiano que emerge desde la ley 9 de 1989 y posterior Ley 388 de 1997, con sus normativas reglamentarias puede identificarse un conjunto de instrumentos y mecanismos que pueden complementar la gestión de los instrumentos de planeación y lograr el financiamiento de los diferentes proyectos y programas planteados en el programa de ejecución del POT del municipio de Palmira.

Tabla 1 - Instrumentos y Mecanismos de financiación existentes

Objetivos de Ordenamiento Territorial	Instrumentos y Mecanismos de Financiación
Sostenibilidad Ambiental	Pagos de Servicios Ambientales Incentivos (incentivos forestales) Banca internacional. Estímulos y beneficios Tasas retributivas - Artículo 111 de la ley 99 Tasas Ambientales Tarifas Impuesto Predial Impuesto delineación urbana
Desarrollo Orientado al transporte	Sistema de reparto de cargas y beneficios Participación en plusvalía: Contribución de Valorización. Estímulos y beneficios Concesiones (Peajes- Tarifas) Banca internacional Presupuesto Nacional- Departamental Impuesto Predial

Objetivos de Ordenamiento Territorial	Instrumentos y Mecanismos de Financiación
	Impuesto delimitación urbana
Núcleo de educación, investigación y tecnología	Sistema de Reparto de cargas y beneficios Plusvalía (Infraestructura Macro
Hub logístico e industrial	Recursos Fondos de Pensiones Recursos privados Impuesto predial Impuesto delimitación urbana
Territorio agroindustrial	Fondos de Pensiones. Estímulos y beneficios Incentivos fiscales Fondos para la paz Impuesto predial
Territorio turístico y patrimonial	Sistema de reparto de cargas y beneficios Compensación Estímulos y beneficios Pagares de reforma urbana Impuesto predial Impuesto delimitación urbana
Estructura urbana compacta	Derecho de edificabilidad adicional Sistema de Reparto de cargas y beneficios Participación en Plusvalía Bonos de reforma urbana Banca internacional Estímulos y beneficios Subsidios Impuesto predial Impuesto delimitación urbana
Mercado de vivienda inclusivo	Reparto de cargas y beneficios Plusvalía Subsidios Impuesto predial Impuesto delimitación urbana

El pago por servicios ambientales (PSA): es el incentivo económico, en dinero o especie, que reconoce las acciones y las prácticas asociadas a la preservación y restauración de ecosistemas, que permiten minimizar conflictos en el uso del suelo y así favorecer el mantenimiento y la generación de servicios ambientales. Será reconocido mediante un acuerdo entre la Dirección de Gestión del Medio Ambiente con los propietarios, poseedores regulares o ocupantes de predios ubicados en áreas y ecosistemas estratégicos y estará condicionado a resultados. El pago se realiza en la medida que el beneficiario del incentivo se compromete y desarrolla acciones para mantener y recuperar las coberturas naturales existentes, establece usos del suelo de acuerdo con su vocación y aptitud. Cabe indicar que el Decreto 1449 de 1977 establece responsabilidades respecto a la conservación de los recursos naturales en predios rurales, por lo tanto, los PSA no son un mecanismo que sustituya dichas disposiciones. La forma de pago será negociada con los beneficiarios del incentivo, se deberá definir en la fase de formulación de los proyectos, si los pagos se realizan en efectivo o en especie. Esta última puede ser realizada con asistencia técnica, insumos para la producción agropecuaria o los requeridos para la preservación o restauración de las coberturas naturales, apoyo a procesos

organizativos u otros que se identifiquen en cada uno de los casos. El PSA no implica cambios en la tenencia de la tierra, no implica la expulsión de los pobladores locales, por el contrario, será el mecanismo a través del cual se podrán gestionar soluciones para el desarrollo productivo y alineación con los instrumentos de planeación y ordenamiento del territorio.

Dirigido a las áreas de importancia para la oferta del recurso hídrico se incluye el criterio de demanda del servicio ambiental hídrico, que según el Decreto 1007 en su artículo 2.2.9.8.2.2. las Modalidades de pago por servicios ambientales se refieren a un servicio ambiental que se busca mantener o generar mediante dicho pago.

De conformidad con lo dispuesto en literal b del artículo 7 del Decreto Ley 870 de 2017, dentro de las modalidades de pago por servicios ambientales que podrían implementarse se destacan las siguientes:

a) Pago por servicios ambientales de regulación y calidad hídrica: Corresponde al pago por los servicios ambientales asociados al recurso hídrico que permiten el abastecimiento del agua en términos de cantidad o calidad, para satisfacer prioritariamente el consumo humano, e igualmente, otros usos como el agropecuario, la generación de energía, uso industrial y el mantenimiento de procesos ecosistémicos. '

Esta modalidad de pago por servicios ambientales hídricos se orientará prioritariamente a áreas o ecosistemas estratégicos y predios con nacimientos y cuerpos de agua, o en zonas de recarga de acuíferos, que surten de agua fuentes abastecedoras especialmente de acueductos municipales, distritales y regionales, y distritos de riego; igualmente, las zonas de importancia para la regulación y amortiguación de procesos y fenómenos hidrometeorológicos y geológicos extremos con incidencia en desastres naturales.

b) Pago por servicios ambientales para la conservación de la biodiversidad: Corresponde al pago por los servicios ambientales que permiten la conservación y enriquecimiento de la diversidad biológica que habitan en las áreas y ecosistemas estratégicos.

Se tendrán en consideración para la aplicación de esta modalidad las áreas y ecosistemas estratégicos y predios que proveen o mantienen el hábitat de especies importantes o susceptibles para la conservación y/o grupos funcionales de especies, o que corresponden a áreas de distribución de especies de importancia ecológica entre ellas endémicas, amenazadas, migratorias, o especies nativas con valor cultural y socioeconómico.

c) Pago por servicios ambientales de reducción y captura de gases efecto invernadero: Corresponde al pago por los servicios ambientales de mitigación de las emisiones de gases de efecto invernadero. Se tendrán en consideración para la aplicación de esta modalidad las áreas y ecosistemas estratégicos y predios cuya cobertura vegetal cumpla una función esencial en dicha mitigación, para lo cual se tendrá en cuenta la información reportada por los diferentes sistemas de monitoreo disponibles y las recomendaciones técnicas y normativas establecidas por las autoridades ambientales competentes.

d) Pago por servicios ambientales culturales, espirituales y de recreación: Corresponde al pago por los servicios ambientales que brindan beneficios no materiales obtenidos de los ecosistemas, a través del enriquecimiento espiritual, el desarrollo cognitivo, la reflexión, la recreación y las experiencias estéticas. Se tendrán en consideración para la aplicación de esta

modalidad las áreas y ecosistemas estratégicos y predios que, por su conformación geográfica, riqueza de especies y belleza escénica, otorgan los beneficios no materiales antes señalados.

Y las normas habilitantes de las fuentes de financiación de entidades territoriales para PSA (Art. 111 Ley 99/93, mod. Art. 210 Ley 1450 de 2011) indican que los pagos por servicios ambientales pueden hacerse si las áreas seleccionadas surten de agua para consumo doméstico a través de acueductos:

- Art. 111 Ley 99/93: “Adquisición de áreas de interés para acueductos municipales. Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales. Los departamentos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales.”

- Art. 210 Ley 1450 de 2011: “Declárense de interés público las áreas de importancia estratégica para la conservación de recursos hídricos que surten de agua los acueductos municipales, distritales y regionales. Los departamentos y municipios dedicarán un porcentaje no inferior al 1% de sus ingresos corrientes para la adquisición y mantenimiento de dichas zonas o para financiar esquemas de pago por servicios ambientales. Los recursos de que trata el presente artículo se destinarán prioritariamente a la adquisición y mantenimiento de las zonas. Las autoridades ambientales definirán las áreas prioritarias a ser adquiridas con estos recursos o dónde se deben implementar los esquemas por pagos de servicios ambientales de acuerdo con la reglamentación que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial expida para el efecto. Su administración corresponderá al respectivo distrito o municipio. Los municipios, distritos y departamentos garantizarán la inclusión de los recursos dentro de sus planes de desarrollo y presupuestos anuales respectivos, individualizándose la partida destinada para tal fin.

Tabla 2 - Condiciones aplicables para ser potencial beneficiario del incentivo de PSA

Propietarios		
Definición	Condición aplicable a PSA	Acreditación
<p>Corresponden a titulares con derechos sobre el uso, goce y disposición de los predios, pueden ser propietarios de predios privados o propietarios de predios colectivos. Están sujetos al cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad</p>	a) Propietarios de predios privados	
	<p><i>Propietarios Individuales:</i> El propietario corresponde a una única persona natural o jurídica en las EAAE. Pueden estar áreas protegidas del SINAP antes de su declaratoria.</p>	<p>El titular del predio es la persona que aparece en el certificado de libertad del predio.</p>
	<p><i>Propietarios comunitarios en Comunidad:</i> Los propietarios corresponden a varias personas naturales o jurídicas en las EAAE.</p>	<p>Los titulares del predio corresponden a varias personas naturales o jurídicas que aparece en el certificado de libertad del predio.</p>
	b) Propietarios de predios Colectivos	
	<p><i>Consejos Comunitarios:</i> Los propietarios corresponden a Consejos Comunitarios, estos predios gozan de protección especial y cuyo uso está destinado exclusivamente a las personas naturales que lo habitan y su administración corresponde a los Consejos comunitarios</p>	<p>El titular del predio corresponde al consejo comunitario en el registro y su representante legal es designado por el consejo comunitario.</p>
	<p><i>Resguardos Indígenas:</i> Los propietarios corresponde a comunidades indígenas, estos predios cuentan con un régimen para establecer sus propias instituciones y autoridades. Pueden estar conformado por una o más comunidades bajo un título.</p>	<p>El titular del predio corresponde al resguardo, como titular del predio representan legal es designado por las comunidades</p>

Poseedores Regulares		
Definición	Condición aplicable a PSA	Acreditación
<p>El poseedor regular posee la tenencia del predio con ánimo de señor o dueño. La posesión regular se obtiene gracias a la existencia de un justo título</p>	a) Poseedor Regular de buena fe (posesionario)	
	<p>El poseedor de buena fe es una persona natural o jurídica que ostenta la posesión pacífica, tranquila e ininterrumpida del predio conforme a las disposiciones del Código Civil. La buena fe es la conciencia de haberse adquirido el dominio del predio por medios legítimos exentos de fraudes y de todo otro vicio</p>	<p>a) Existencia de un justo título adquirido mediante un hecho o acto jurídico como son la permuta, la donación, en juicios divisorios y los actos legales de partición y adquirido de buena fe ante notaria. b) Se puede acreditar la posesión regular a través de los municipios donde se encuentre el predio.</p>

Ocupantes		
Definición	Condición aplicable a PSA	Acreditación
El ocupante de un predio desarrolla actividades en un predio de propiedad pública, y puede contar o no con autorizaciones y permisos de la entidad administradora de dicho inmueble.	a) Ocupantes de buena fe en predios baldíos de la nación	
	Corresponden a personas naturales, empresas comunitarias, cooperativas campesinas, fundaciones y asociaciones sin ánimo de lucro que presten un servicio público, o tengan funciones de beneficio social localizadas en predios baldíos en las EAAE y que se encuentran en procesos de adjudicación de predios por parte de la Agencia Nacional de Tierras. También aplica esta condición a ocupantes de grupos étnicos en áreas en procesos de trámite de ampliación, saneamiento y constitución de resguardos indígenas y consejos comunitarios.	Acto administrativo de ANT que acredite la condición de estar sujetos a procesos de adjudicación de baldíos conforme a lo definido en la Ley 160 de 1994 y el Decreto Ley 902 de 2017
	b) Ocupantes de predios ubicados en áreas de protección y manejo ambiental especial	
	Corresponden a personas naturales que desarrollan actividades en predios localizados en áreas de protección y manejo ambiental especial y que pueden contar o no con autorizaciones y permisos por parte de las autoridades ambiental competente. También aplica esta condición a grupos étnicos en territorios tradicionalmente utilizados en estas áreas ambientales.	Acto administrativo que acredite su condición de ocupantes expedida por la autoridad ambiental competente. No pueden haber sido ocupados los predios después del 25 de mayo de 2017.

Propietarios, Poseedores y Ocupantes en Restitución de Tierras		
Definición	Condición aplicable a PSA	Acreditación
Las personas que hayan sufrido el hecho	a) Propietarios, poseedores y ocupantes en el marco de restitución de tierras de la Ley 1448/2011.	
victimizante de despojo de tierras en calidad jurídica de propietarios, poseedores o explotadores de baldíos.	Corresponden a predios de personas que hayan sufrido el hecho victimizante de despojo de tierras en calidad jurídica de propietarios, poseedores o explotadores de baldíos cuya propiedad se pretenda restituir o compensar. Propietarios, poseedores u ocupantes. También aplica a predios en procesos de restitución de derechos territoriales de los pueblos étnicos.	Acto administrativo de la Agencia de Restitución de Tierras donde se acredite la condición

Fuente: tabla 21, tomada del documento “Implementación de Pagos por Servicios Ambientales -PSA- en la cuenca hidrográfica del río Amaime, subcuencas de los ríos Nima, Toche y Tigrera, abastecedoras de acueductos de Palmira, Valle del Cauca”. Alcaldía de Palmira, agosto 2021, página 70.

Incentivos Forestales (Ley 139 de 1994): el Certificado de Incentivo Forestal, CIF, como un reconocimiento del Estado a las externalidades positivas de la reforestación en tanto los beneficios ambientales y sociales generados son apropiables por el conjunto de la población. Su fin es el de promover la realización de inversiones directas en nuevas

plantaciones forestales de carácter protector-productor en terrenos de aptitud forestal. Podrán acceder a éste las personas naturales o jurídicas de carácter privado, entidades descentralizadas municipales o distritales cuyo objeto sea la prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado y entidades territoriales, que mediante contrato celebrado para el efecto con las entidades competentes para la administración y manejo de los recursos naturales y renovables y del ambiente, se comprometan a cumplir un Plan de Establecimiento y Manejo Forestal, en los términos y condiciones señalados en la presente ley.

Banca internacional: instituciones que cobijan las empresas y demás organismos internacionales con disponibilidad de recursos para la inversión a los países en vía de desarrollo.

Incentivos y estímulos económicos: Con el objeto de fomentar la conservación, mejoramiento y restauración del ambiente y de los recursos naturales renovables el gobierno establece incentivos económicos. Decreto 2811 de 1974. Artículo 13.

Tasas retributivas: Ley 2811 de 1974, Ley 99 de 1993: La tasa retributiva, entre otros por vertimientos puntuales, es un instrumento económico que contribuye al control de la contaminación hídrica buscando cambiar en el comportamiento de los agentes contaminadores, generando conciencia del daño ambiental que ocasionan tanto las actividades diarias como los diferentes sectores productivos. Asimismo, se obtienen importantes recursos económicos para la inversión en proyectos de descontaminación hídrica y monitoreo del recurso hídrico.

Sistema del reparto de cargas y beneficios: Artículo 48 de la ley 388 de 1997: Instrumento de gestión y financiación que permite el reparto equitativo de cargas y beneficios derivado del ordenamiento urbano. Financia obras de urbanización con cargo a los incrementos en los precios del suelo producidas por la acción o actuación urbanística respectiva, se obtiene suelo necesario para áreas protegidas, infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, áreas verdes y recreativas, equipamientos sociales.

Participación en Plusvalía: Ley 388 de 1997- . La plusvalía es el aumento en el valor del suelo generado por las acciones urbanísticas que regulan la utilización del mismo. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

Contribución de Valorización: Es un gravamen real sobre los bienes inmuebles, que es objeto de registro y está destinado a la construcción de una obra, plan o conjunto de obras de interés público que se impone a los propietarios o poseedores de aquellos bienes inmuebles que se benefician con la ejecución de las obras. Es un instrumento pertinente para lograr la financiación de obras públicas, y capturar el valor del suelo generado por la cercanía de la obra pública.

Fondos de Pensiones: Ley 2112 de 2021: el 3 % de los recursos de los Fondos de Pensiones Obligatorias del régimen de Ahorro Individual tendrán que ser invertidos en empresas o proyectos productivos nacionales. La Ley busca potenciar la industria de Fondos de Capital Privado y canalizar recursos hacia las empresas.

Fondos para la PAZ. Decreto 2429 de 1997 (artículo 1): Financiar y cofinanciar los planes, programas, estrategias e iniciativas por la paz. Decreto 1438 de 2019: Financiación de los planes especiales de Intervención Integral de las Zonas Estratégicas de Intervención Integral

(ZEII). Con los recursos destinados a la Subcuenta a la que se refiere este Capítulo, se financiarán los Planes Especiales de Intervención Integral (PEII), así como los proyectos, programas y estrategias que allí se definan para el cumplimiento de los objetivos estratégicos enmarcados en la búsqueda de reforzar las medidas de protección a la población, el fortalecimiento del Estado Social de Derecho y la prioridad para la prestación de servicios sociales en las ZEII.

Bonos y pagarés de reforma urbana: Ley 9 de 1989: se destinará a la financiación de proyectos de remodelación urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

Derechos de edificabilidad adicional: Instrumento de financiación que tiene por objetivo captar el plusvalor generado por el índice de construcción adicional determinado en las fichas reglamentarias adoptadas en el presente POT. Este valor puede ser cancelado mediante pago en recursos dinerarios o en especie.

Impuesto predial: Al no tener destinación específica puede ser un mecanismo de financiación para obras del Plan de ordenamiento Territorial de Palmira.

Impuesto de delineación urbana: Al no tener destinación específica puede ser un mecanismo de financiación para obras del Plan de ordenamiento Territorial de Palmira.

16.1. Instrumentos que se originan por dinámicas urbanísticas o que capturan plusvalor

- **Participación en la plusvalía.** Las condiciones generales para la aplicación de la participación en el efecto plusvalía se encuentran establecidas en el artículo 163 del Acuerdo Municipal 071 de 2010, modificado por el artículo 47 del Acuerdo 016 del 17 de diciembre del 2020, compiladas en Decreto municipal No. 105 del 17 de junio de 2021, y las normas que los adicione, sustituyan, modifiquen o complementen.

Las liquidaciones de los efectos plusvalía existentes a la fecha de expedición del presente plan continuarán vigentes. Las solicitudes de determinación del efecto plusvalía radicadas seguirán el trámite señalado en el Acuerdo Municipal 071 de 2010, para su posterior pago. Las acciones y actuaciones urbanísticas que, de acuerdo con el régimen de transición del presente Plan, se tramitan y resuelvan con sujeción a las disposiciones vigentes al momento de la radicación y concreten hechos generadores de la participación en plusvalía deberán continuar al trámite para la liquidación y pago de esta contribución determinado en el Acuerdo Municipal 071 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o complemente.

Cuando se solicite una licencia de urbanismo o de construcción para el desarrollo por etapas de un proyecto, la participación en plusvalía se hará exigible para la etapa autorizada por la respectiva licencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.5.1.6 del Decreto

Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

- **Cálculo efecto plusvalía en actuaciones con índice de construcción adicional.** Cuando los actos administrativos o instrumentos que contemplen la acción urbanística contentiva de hechos generadores de plusvalía establezcan sistemas de reparto equitativos de cargas y beneficios, que permitan aumentar la edificabilidad por encima de índices de construcción básicos a cambio de asumir las cargas generales o efectuar un pago por mayor edificabilidad, la participación en plusvalía se determinará y liquidará sobre el índice de construcción básico.

- **Formas de pago de la participación en plusvalía.** Según lo determinado en el artículo 59 del Acuerdo Municipal 016 del 17 de diciembre de 2020, se autoriza la aplicación todas las formas de pago previstas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997. El pago en dinero, determinado en el numeral 1 del artículo 84 de la Ley 388 de 1997, se efectuará a la Secretaría de Hacienda, entidad competente para efectuar su recaudo. El pago en especie, determinado en los numerales 2, 3, 4, 5 y 6 *ídem*, será efectuado previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación y suscripción de un acuerdo de pago con las entidades intervinientes.

- **Destinación de recursos proveniente de la participación en Plusvalía.** La participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del artículo 74 de la Ley 388 de 1997 se podrá destinar a todos los fines determinados en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997, así como a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo que fue objeto de cambio de clasificación conforme lo determinado por el artículo 32 de la Ley 2079 de 2020.

- **Contribución de valorización.** Las condiciones generales para la aplicación de la contribución de valorización se encuentran establecidas en el Acuerdo 43 de 1995, y las normas que los adicionen, sustituyan, modifiquen o complementen.

- **Obras en cofinanciación con la comunidad.** De conformidad con el artículo 126 de la Ley 388 de 1997, cuando una obra urbanística cuente con la aprobación del municipio y sea solicitada por el 55% de los propietarios de predios o de unidades habitacionales beneficiados por la obra, o sea requerida por una Junta de Acción Comunal o entidad comunitaria que represente los intereses ciudadanos de quienes puedan beneficiarse, bajo el entendido y con el compromiso de que la comunidad participe en la financiación de la obra en un 25% por lo menos, finiquitando el acuerdo mediante actas suscritas conjuntamente en las que se defina: el porcentaje a asumir por la administración, la fuente cierta de recursos y los demás compromisos que garanticen la concreción de este mecanismo, el municipio podrá adelantar la obra según el esquema de valorización local que se diseñe a efecto de financiar la obra.

En los siguientes seis (6) meses siguientes a la expedición del presente POT se deberá reglamentar este esquema mediante Decreto expedido la Administración Municipal.

- **Derecho de edificabilidad adicional.** Instrumento de financiación que tiene por objetivo captar el plusvalor generado por el índice de construcción adicional determinado en las fichas reglamentarias adoptadas en el presente POT. Este valor puede ser cancelado mediante pago en recursos dinerarios o en especie.

Los derechos de edificabilidad adicional corresponden a los metros cuadrados que se habilitan de forma proporcional a los aportes que los propietarios o terceros efectúen en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficio que se establece en el presente Acuerdo.

- **Pago en recursos dinerarios de los derechos de edificabilidad adicional.** Los recursos dinerarios para obtener derechos de edificabilidad adicional, de acuerdo con las equivalencias señaladas en el presente Plan, deberán ser transferidos al Fondo de Compensación de Obligaciones Urbanísticas que deberá crearse mediante Acuerdo Municipal. El pago de recursos dinerarios podrá efectuarse mediante dinero efectivo y avales bancarios.

- **Fondo de Compensación de Obligaciones Urbanísticas.** El Fondo de Compensación de Obligaciones Urbanísticas recibirá todos los recursos provenientes de las fuentes de financiación originadas por dinámicas urbanas o que captan el plusvalor. La administración municipal expedirá mediante Decreto las condiciones que posibiliten su funcionamiento.

A efecto de lograr las condiciones de asignación, distribución y administración de los recursos el recaudo se efectuará mediante la cuenta bancaria y el registro contable que la Secretaría de Hacienda disponga para el efecto.

La inversión de los recursos provenientes de los aportes para obtener derechos de edificabilidad adicional se rige por la siguiente priorización: mínimo el 30% para la conformación del Bosque Municipal, máximo el 60% para la conformación del sistema vial de los suelos de expansión y mínimo el 10% para la ejecución de otros programas y proyectos del POT en cumplimiento de las reglas del programa de ejecución adoptado con el presente Plan.

La destinación de los demás recursos del fondo atenderá las prioridades de financiación de los proyectos estratégicos contenidos en el programa de ejecución del POT y los instrumentos de planeación intermedia.

Los recursos de los Fondos de que trata el presente artículo podrán organizarse mediante subcuentas que garanticen la implementación de las obras y la separación y transparencia de los diferentes recursos.

- **Pago de especie de los derechos de edificabilidad adicional.** Los aportes en especie podrán efectuarse mediante la cesión de suelos y la ejecución de obras de carga general.

El aporte mediante la transferencia de suelo de carga general se entenderá cumplida una vez la misma sea registrada en el folio de matrícula del inmueble objeto de cesión a favor de la entidad que se encargue de su administración, de acuerdo con la destinación que tenga el predio.

El aporte mediante la ejecución de obras de carga general se entenderá cumplida con la firma del acta de recibo de la obra por parte de la entidad encargada de su administración.

Cualquier gestión, costo o gasto que sea necesario realizar para la transferencia del suelo deberá ser asumido por el aportante de suelo.

- **Asignación de aprovechamiento urbanísticos.** La Secretaría de Planeación de Palmira será la encargada de determinar la cantidad de derechos de edificación adicionales causados a favor de un aportante, con base en los avales que expidan las entidades encargadas de recibir los aportes, según se trate de aportes en recursos dinerarios o en especie.

Los derechos de edificabilidad causados que certifique la Secretaría de Planeación podrán ser utilizados en las respectivas actuaciones urbanísticas.

Los planes parciales, licencias de urbanización y reurbanización podrán expedirse con base en la proyección de derechos de edificabilidad adicionales que se requieren en función de la estimación de aportes que se efectuaran, sin necesidad de aportar la certificación de derechos de edificación adicionales causados.

Para la aprobación de la licencia de construcción se deberá aportar la certificación que expedida la Secretaría de Planeación en la que se determinen los derechos de edificación causados con base en los aportes realizados. En ningún caso se podrán otorgar índices que superen lo determinado en esta certificación.

La certificación de derechos de edificación adicional causados constituye norma urbanística que debe ser tenida en cuenta por las autoridades de vigilancia y control urbano.

- **Aprovechamiento económico del espacio público.** Se permitirá el uso del aprovechamiento económico del espacio público para garantizar procesos de generación, recuperación y sostenibilidad de largo plazo, que motiven el uso y apropiación social del espacio. La Administración expedirá el marco regulatorio del espacio público.

Los recursos derivados del aprovechamiento económico deberán ingresar al Fondo de Compensación de Obligaciones urbanísticas, pero se deben manejar como cuenta separada. Estos recursos deberán ser destinados al mantenimiento y sostenibilidad del espacio público con la siguiente prioridad: i) Espacio Público en el sitio objeto del aprovechamiento, ii) zonas deficitarias de espacio público, tanto cualitativa como cuantitativamente, iii) proyectos de espacio público del presente Plan, iv) otros proyectos que considere la administración, como programas de ahorro para la vejez de los vendedores informales conforme lo señala el artículo 71 de la Ley 1955 de 2019.

- **Pagarés de reforma urbana.** De conformidad con los artículos 99 a 102 de la Ley 9 de 1989, los Pagarés de Reforma Urbana son títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional que podrán ser utilizados por la Administración Municipal como instrumento de financiación en las acciones urbanísticas definidas en el presente Plan. El plazo, pagos, actualización, exigibilidad y beneficios serán reglamentados por la administración en concordancia con las autorizaciones otorgadas por el Concejo Municipal para los procesos de endeudamiento requeridos y las condiciones determinadas en la Ley 9 de 1989 o la que la modifique, adicione o sustituya.

En todo caso la Administración Municipal a partir del momento de la emisión y durante su plazo, se obliga a incluir en sus proyectos anuales de presupuesto, las apropiaciones requeridas para la atención cumplida y exacta que demanda el servicio de la deuda en ellos contenida.

- **Bonos de Reforma Urbana.** La Administración Municipal, a través de la Secretaría de Hacienda y previa la autorización que emita el Concejo podrá emitir, colocar y mantener en circulación, títulos valores denominados bonos de reforma urbana, con el fin de financiar la ejecución de las actividades a que se refiere el artículo 104 de la Ley 9 de 1989 previstas o en el programa de ejecución del presente Plan.

El monto, la oportunidad, las condiciones y los demás aspectos inherentes a la emisión de los bonos de reforma urbana se sujetarán a las disposiciones que señale el Concejo Municipal.

Los recursos provenientes de la emisión y colocación de los bonos de reforma urbana serán manejados por la Secretaría de Hacienda de manera separada y en consecuencia deberán tener autonomía frente a su recaudo y administración.

- **Agotamiento de las autorizaciones para pagarés y bonos de reforma urbana.** Las autorizaciones de los cupos de endeudamiento se entenderán agotadas en la medida en que se vaya utilizando mediante la emisión y colocación de los pagarés y bonos. No obstante, los montos que fueren cancelados por la no utilización de dichos títulos o por el pago que de ellos se haga en todo con recursos provenientes de la participación en plusvalía, contribuciones de valorización o cualquier otra fuente de financiación del ordenamiento territorial, incrementarán en igual cuantía la disponibilidad del cupo de endeudamiento permitiendo su nueva utilización.

- **Formas de pago de las fuentes de financiación asociadas a dinámicas urbanísticas o que captura valor.** El cumplimiento de las cargas y obligaciones urbanísticas que surjan de instrumentos derivados de dinámicas que capturan valor, podrán pagarse en recursos dinerarios o en especie de acuerdo con la reglamentación específica aplicable a cada uno de los instrumentos.

16.2. Mecanismos que no se originan directamente de las dinámicas urbanas

Objetivo del uso de mecanismos diferentes a los que capturan valor del suelo. Estos mecanismos tienen como objetivo generar recursos para financiar y lograr la implementación de las acciones urbanísticas previstas en el POT y los instrumentos de planificación intermedia que lo desarrollen.

Se podrán utilizar los mecanismos dispuestos en la ley y los que se encuentran reglamentados en el Acuerdo 071 de 2010, Estatuto Tributario del Municipio de Palmira, compilado a través de Decreto Municipal No. 105 del 17 de junio del 2021.

Manejo diferenciado del predial. La Administración podrá utilizar recursos provenientes del mayor valor que se recauden de los ingresos tributarios generados por la ejecución de proyectos estratégicos, de conformidad con la normativa que regule la materia.

Asociaciones Público-Privadas. Los programas y proyectos del presente Plan podrán vincular capital privado como mecanismo de financiación mediante las Asociaciones Público Privada en cumplimiento de las reglas determinadas en la Ley 1508 de 2012 y sus decretos reglamentarios, además de las que la complementen o sustituyan.