



Libertad y Orden

**MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y  
DESARROLLO TERRITORIAL**

---

**PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA**



Libertad y Orden

# **MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL**

**CONSULTORIA PARA FORMULAR EL PLAN PARCIAL  
DE RENOVACION URBANA EN LA CALLE 19**

CONTRATO 695 – 2009.

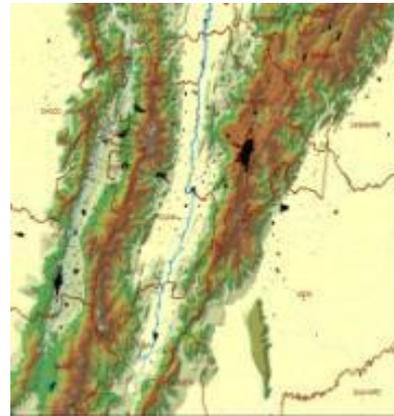


Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### ANTECEDENTES



LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA CALLE 19 EN EL MUNICIPIO DE IBAGUÉ **DESARROLLA UN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN** QUE PERMITE PONER EN MARCHA UN PROCESO DE **RENOVACIÓN URBANA** EN EL ÁREA .

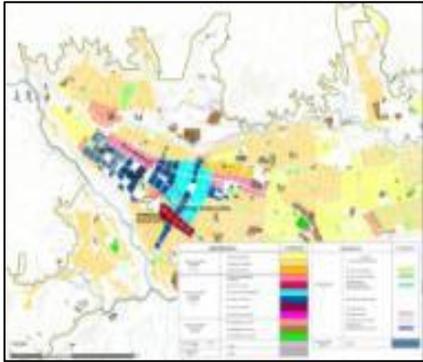
SON PRECEPTIVOS EL MODELO DE CIUDAD PLANTEADO POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, LAS DIRECTRICES Y LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL PLAN DE DESARROLLO Y LA INFORMACIÓN SECTORIAL DE LAS ENTIDADES LOCALES.



Libertad y Orden

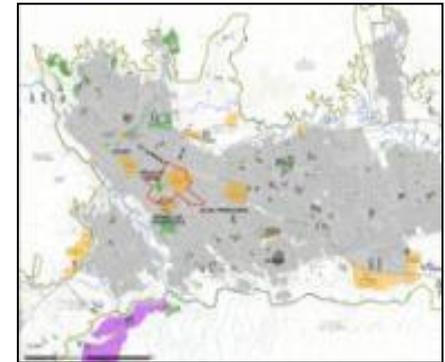
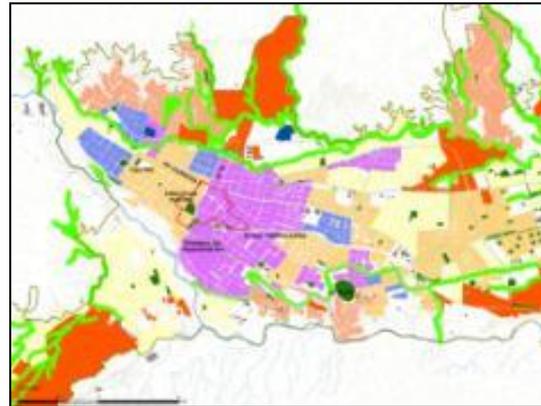
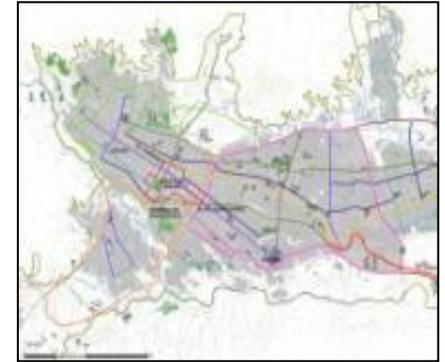
# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia



SE TRATA DE UN SECTOR ALTAMENTE ESTRATÉGICO PARA LA CIUDAD, VINCULA EL CENTRO HISTÓRICO, CON LA OFERTA DE SERVICIOS Y DOTACIONALES QUE LE DAN SU CARÁCTER DE CENTRALIDAD, CON LOS DESARROLLO URBANÍSTICOS DE LAS ÚLTIMAS DÉCADAS.

ES UN SECTOR DE PASO Y DE DESTINO A LA VEZ, SIENDO UNA "RÓTULA" EN LA ESTRUCTURA URBANA.



TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS EN EL POT:

- TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA, ENTRE LA AVENIDA 19 HACIA EN ORIENTE.
- TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN, MEDIANTE AL MODALIDAD DE ESTABILIZACIÓN, DE LA AVENIDA 19 HACIA EL OCCIDENTE



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia



**RESUMEN DEL DIAGNÓSTICO**



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia



LOCALIZACIÓN



ÁREAS PREDIOS



EQUIPAMIENTOS



OCUPACIÓN ESPACIO PÚBLICO



PENDIENTES



PLAN VIAL



TIPOLOGÍAS

El área del plan parcial corresponde a la zona delimitada al norte por la carrera 5, entre calle 18 y 21 y la carrera 4 hasta la avenida ferrocarril. al sur por la avenida ferrocarril, entre calles 23 y 19, la carrera 1 entre calles 19 y 18. al oriente por la calle 23 desde la avenida ferrocarril hasta la carrera 4. al occidente por la calle 18 entre carreras 1 y 2, la calle 17 entre carreras 2 y 3 y la calle 18 entre carreras 3 y 5.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### URBANISMO

- Deficiente imagen de la ciudad.
- Presencia de descampados receptáculos de residuos.
- Carencia de interacción sostenible con masas vegetales, árboles, elementos sensoriales y materiales.
- Falta de legibilidad, de jerarquía de ejes, de permeabilidad espacial y funcional (especialmente en la quebrada del sillón)
- Profusión de espacios residuales y desconcierto de alineaciones, servidumbres y titularidad de los espacios.
- Ausencia de una red específica de dotaciones y equipamientos.





Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

- Pobre calidad constructiva con infra-arquitecturas espontáneas yuxtapuestas según una matriz desordenada y mal mantenida.
- Ausencia de diseño estético integrado y armonioso capaz de generar un carácter propio.
- Evidente antigüedad de las redes de alcantarillado y electricidad.
- Deficiente pavimentación de las calles.
- Ausencia de redes de espacios libres arbolados, aceras y lugares para el peatón seguros.





Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

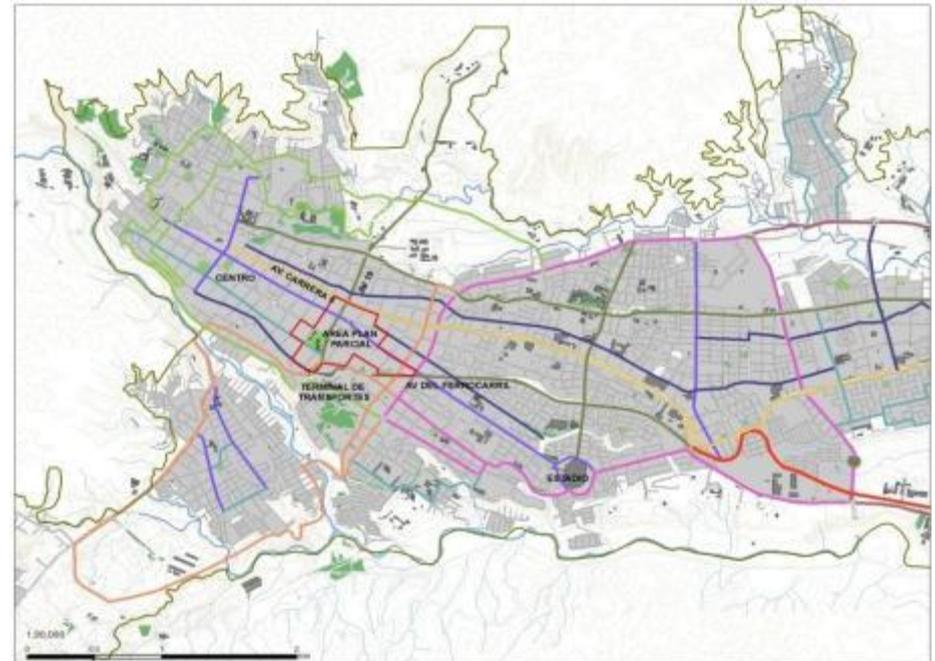
## MOVILIDAD

En la zona se presentan elementos que por su operación tienen importante influencia para el plan parcial

### Elementos a considerar:

- **Presencia del terminal de transporte**
- **Peatonalización carrera 3**
- **Actividades comerciales en la zona**

Se han realizado proyectos dentro de la iniciativa ciudades amables, enmarcada en el programa del gobierno nacional visión Colombia 2019, con lo cual se han realizado estudios para la implementación del **sistema estratégico de transporte público**



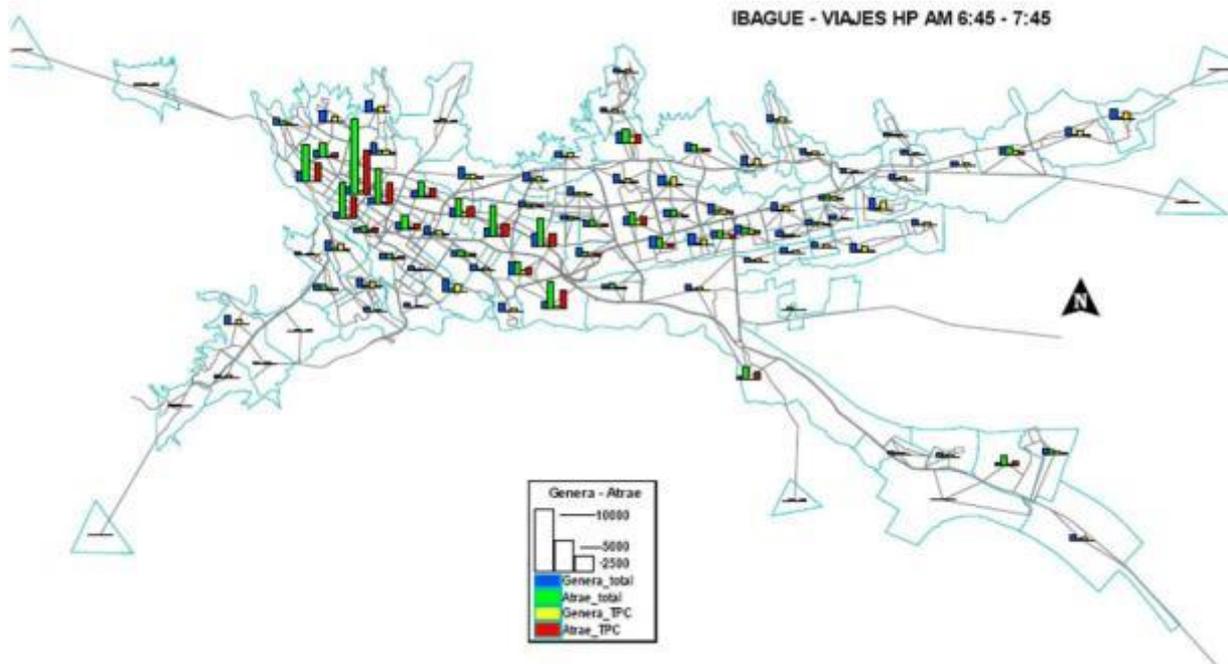


Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

- La carrera 5 es el principal corredor vial de la ciudad y facilita la movilización de más del 70% del parque automotor. en la zona del plan parcial, la mayoría de las rutas de transporte público circulan por la carrera 5, carrera 4, avenida del ferrocarril y en menor intensidad por la carrera 3. las rutas buscan encontrarse finalmente con la calle 15 que es la vía con más presencia de transporte público.
- La zona del plan parcial hace parte de los destinos principales de viaje en la ciudad.





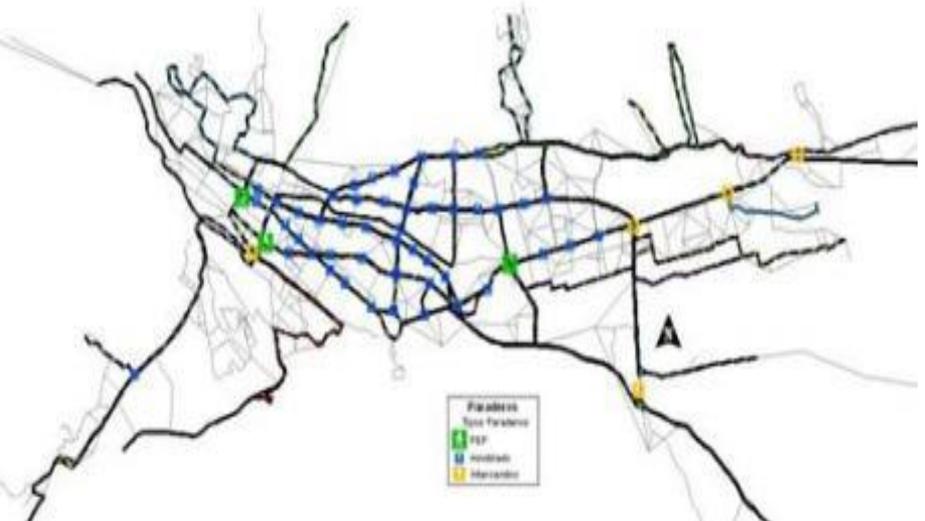
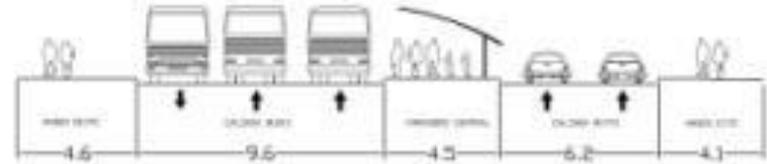
Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

Según el estudio “Sistema Estratégico de Transporte Público de Ibagué” se plantean una serie de cambios en la zona para un mejor funcionamiento de la movilidad, que ordenan los flujos de viajes, normalizando el tráfico de vehículos a través de las vías que cruzan la zona:

- Cambio de vías para el transporte público: es recomendable llevar a cabo una nueva reglamentación que obligue a las rutas de transporte público, no circular por el centro de la zona, desviándolos por la Carrera 5.
- Paraderos: junto al terminal de transporte es necesario construir un paradero que ayude a descongestionar la zona céntrica, como también la construcción de un paradero en el Parque Galarza, sobre la Calle 19.
- Patios: En el terminal de Transportes es necesario adoptar una estación de intercambio asociada a un patio.
- Semáforos: la Intersección de la Avenida Ferrocarril y la Calle 19 requiere de la configuración de una serie de semáforos.





Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

- El pavimento en las principales vías, la Avenida Ferrocarril y la Carrera 5 y Calle 19, se encuentra en buen estado. La Carrera 4, la Calle 19 y la Calle 23 se encuentra en regular estado.
- Los andenes de las principales vías de la zona que ha sido calificados como “Bueno” por estudios anteriores. Sin embargo, se identificó que en general sus dimensiones no son suficientes para una adecuada circulación peatonal, además de que se encuentran invadidos por el comercio formal e informal en forma desproporcionada frente al ancho de las calzadas vehiculares. No hay continuidad en todos los andenes, presentando obstáculos para la circulación peatonal e impidiendo la movilidad de personas con capacidades limitada.
- Existe una amplia área de parqueadero que está sobre la calle 21, con importante relación con la plaza de mercado que se encuentra justo al lado de este.
- La señalización de la zona es deficiente, ya sea en el caso de señalización horizontal como señalización vertical.
- En cuanto a los semáforos, en la zona se encuentran 6 intersecciones este tipo de elemento de control. Según el estudio del DNP, mantienen problemas de coordinación entre ellos mismos, debido a que están funcionando de manera independiente.
- El estudio de la Universidad Nacional identifica la intersección entre la Calle 19 y la Calle 1 como uno de los puntos que mas presentan accidentalidad en toda la ciudad.





# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

Libertad y Orden

## MEDIO AMBIENTE

- En el área de trabajo se encontró un total de 31 especies de árboles para un total de 239 árboles de los cuales el 35 % se determinaron como viejos, el 40% como adultos y el 25 % como jóvenes.
- La zona y en especial el parque Galarza cumple una función de refugio para las aves; la presencia de 22 especies en un área tan restringida es un indicador de la buena salud ambiental de este nicho para estas especies, y de la función que cumple el arbolado para la ciudad
- Se presenta inadecuada disposición de los residuos sólidos, la plaza de la 21 y el parque Galarza.
- Se presentan altos niveles de contaminación atmosférica generados por contaminación vehicular, en la zona de la Plaza la 21 en atención a la alta presencia de vehículos de carga viejos y en la Terminal de transportes por la operación de buses.





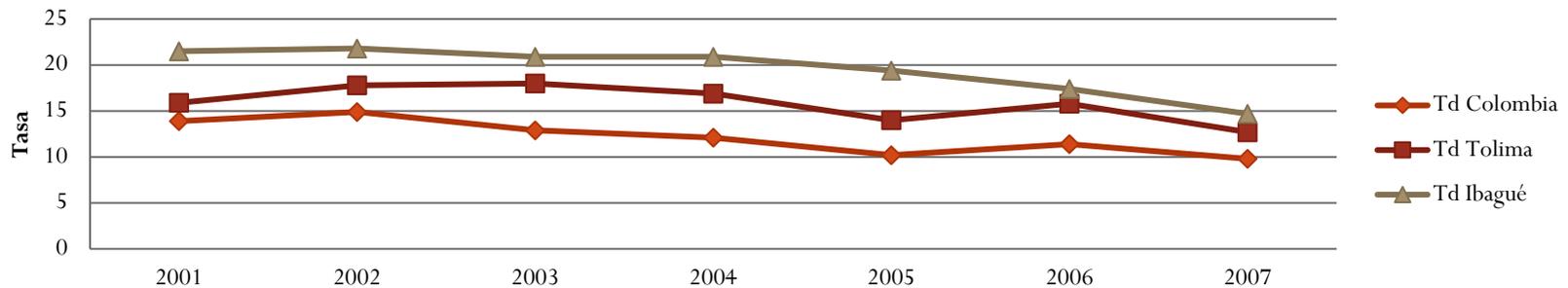
Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# SOCIOECONOMÍA

Tasa de desempleo 2001 - 2007 (trimestre móvil Oct - Dic)



Fuente: DANE

La tasa de desempleo de Ibagué ha sido más alta que la tasa departamental y que la tasa nacional durante el período comprendido entre 2001 y 2008. No sólo se trata de un problema de oferta y demanda de empleo, también convergen factores como los niveles de educación, la calidad y pertinencia del empleo, el nivel de ingresos, entre otros. **Un proceso de renovación urbana en Ibagué debe disminuir los factores que generan pobreza y fortalecer el sector productivo, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.**

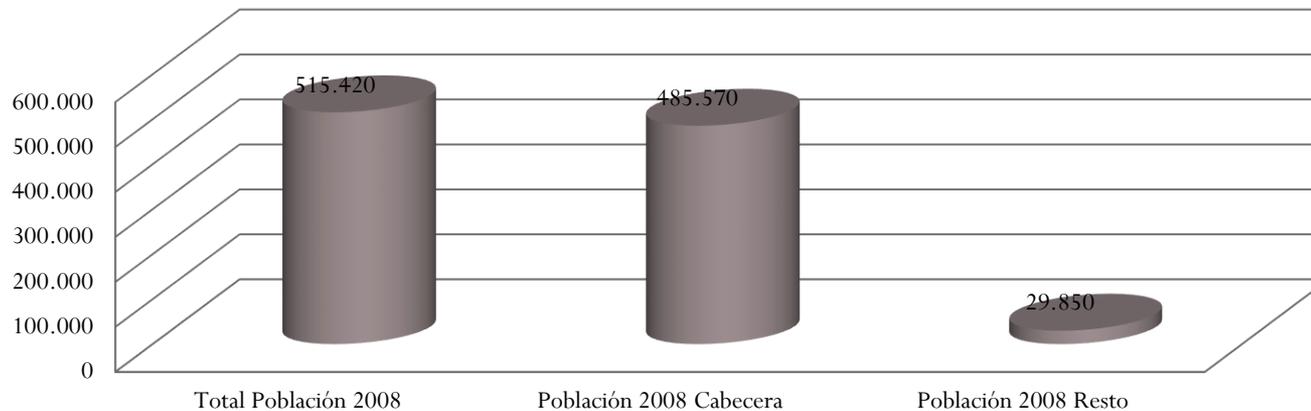


Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### Población Ibagué 2008 por zonas



Fuente: DANE

La cifra de población receptada en Ibagué cada año por causa del desplazamiento (5.000 personas), es cercana a la cifra de crecimiento anual de la población de la ciudad (5.500 personas). En la ciudad son muy significativos los aportes externos de población, por causas sociales, económicas, políticas y culturales. **Tomando en cuenta el alto grado de concentración de la población en la cabecera municipal, resulta de gran importancia e impacto avanzar en el proceso de renovación del Sector Calle 19.**



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia



**LINEAMIENTOS**



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

EL POT DEFINE COMO IMAGEN OBJETIVO DEL MUNICIPIO, LA SIGUIENTE: IBAGUÉ CAPITAL MUSICAL DE COLOMBIA, MUNICIPIO CABECERA DE AGUAS; **POLO DE ATRACCIÓN** DE UNA REGIÓN PRÓSPERA EN EL CENTRO DEL TOLIMA Y COLOMBIA; **CIUDAD INTERMEDIADORA, ENLACE ENTRE LAS GRANDES CIUDADES** DEL TERRITORIO COLOMBIANO; **CENTRO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS.**



EL PLAN DE DESARROLLO PROPONE 10 EJES ESTRATÉGICOS, COMO INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA LA ENTIDAD TERRITORIAL, DE LOS CUALES LOS EJES IBAGUÉ TURÍSTICA, EMPRESARIAL Y COMERCIAL PARA LA GENERACIÓN DE EMPLEO, IBAGUÉ CONSTRUYE SU VIVIENDA, IBAGUÉ CENTRO LOGÍSTICO, PRODUCTIVO Y COMPETITIVO, SON LOS QUE MÁS SE RELACIONAN CON EL PLAN PARCIAL.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS

## ASPECTOS URBANÍSTICOS

- Renovar con un diseño adecuado en espacio público en general
- Reorganización del tráfico vehicular, adecuación de parqueaderos públicos y recuperación de andenes y senderos peatonales.
- Crear los mecanismos e incentivos para promover la recuperación o mejoramiento de las construcciones existentes.
- Relocalizar a los vendedores ambulantes y e impulsar el mejoramiento integral de los comercios formales.
- Diseñar acciones conjuntas entre el sector privado y la administración municipal para recuperar y conservar la vocación original del parque Galarza.
- Emprender un programa integral de relocalización de las familias invasoras que se encuentren en zonas de riesgo.
- Implementar el papel de centralidad del ámbito para la ciudad de Ibagué.
- Tender hacia una ciudad moderna sostenible.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

## ASPECTOS DE MOVILIDAD

- Impulsar la peatonalización de la carrera 3ª, para promover la movilidad sostenible y explotar el alto nivel comercial de la zona.
- Mejorar la calidad de la circulación peatonal en la zona
- Planear una estrategia que promueva un orden vehicular debido a la existencia de estacionamientos



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

## ASPECTOS MEDIOAMBIENTALES

- En la zona de renovación urbana se debe garantizar el incremento de las coberturas arbóreas urbanas con especies nativas y la conectividad biológica entre el sur y el norte de la ciudad
- Propiciar espacios naturales y contruidos para el reencuentro, fortalecimiento y apropiación de la cultura del respeto a la naturaleza que involucre a la población que viven y usufructúan la zona.
- Hacer del actual escenario de la plaza la 21 un espacio para el encuentro cultural, la transformación y el procesamiento competitivo de alimentos de la economía campesina con impacto nacional.
- Modernizar los sistemas de cargue y descargue de los productos generados que vinculen a la población de la zona, con uso de tecnologías adecuadas como una zona moderna y ambientalmente sostenibles
- Diseñar y poner en marcha un adecuado corredor biológico con especialidad en aves en la zona.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

## ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

- Promover la creación de Hogares de Paso para una parte de la población desplazada que requiere ayuda humanitaria de emergencia, mientras se fortalecen las políticas de retorno de la población desplazada a sus lugares de origen.
- Promover el desarrollo de soluciones de vivienda dirigidas a otra parte de la población desplazada, en las cuales participen el sector público, el sector privado y las organizaciones comunitarias y de base, entre otros actores.
- Dado que el fenómeno del desempleo en Ibagué constituye un problema estructural, se debe convocar una alianza con la participación de las fuerzas sociales y locales y el respaldo del Gobierno Nacional. Esta alianza podría estar enmarcada en el Global Compact del Sistema de Naciones Unidas (Pacto Mundial-Responsabilidad Social Empresarial), con el fin de reducir el desempleo, modernizar el empleo, e incrementar la productividad y los ingresos.
- Promover una estrategia de ecoturismo que complemente las propuestas turísticas del teleférico, los parques temáticos y el zoológico, entre otras, aprovechando las ventajas comparativas de la cercanía de la ciudad al Parque Nacional de los Nevados.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

## ASPECTOS DE GESTIÓN

- Desarrollo del plan parcial de renovación para revitalizar un sector fundamental en el desarrollo de la ciudad y la región.
- La propuesta de escenarios, la generación de espacios de consulta, concertación y de toma de decisión informada y colegiadamente, para avanzar en consensos que den agilidad a las propuesta del plan parcial.
- Inclusión en el proceso de revisión del POT el plan parcial y desarrollo de procesos concertados de financiación público - privados para su ejecución.
- La Adhesión de recursos presupuestales del plan de desarrollo en esos tres ejes, para avanzar agenda de proyectos en el plan parcial
- La propuesta de escenarios para trasladar equipamientos, de acuerdo con lo previsto en el POT y en el Plan de Desarrollo y el aprovechamiento de la llegada de las nuevas superficies como gancho de atraktividad para posicionar el plan parcial.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia





## ESCENARIOS PROPUESTOS



Ámbito como mejora de la ciudad



Ámbito como puerta de entrada a la ciudad



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia



Ámbito como hito en la ciudad



Ámbito como transición en la ciudad



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia



**CRITERIOS**



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# CRITERIOS URBANÍSTICOS

1. Continuidad y diversidad de la función urbana.
2. Modernización de la plataforma urbana.
3. Reequilibrio y mejoramiento ambiental.
4. Incremento y cualificación del espacio público.
5. Diversificación de la accesibilidad y conectividad



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### **CRITERIOS DE MOVILIDAD**

- 1. Implementación del Sistema Estratégico Integrado de Transporte Público – SETP: Definición de las vías de circulación de las rutas de transporte público y la construcción de la infraestructura para el transporte público entre la que se destaca la ubicación de puntos de intercambio en el centro.**
- 2. Continuidad de la peatonalización de la Carrera 3 y de la Calle 20**
- 3. Mejoramiento de la infraestructura vial y peatonal**
- 4. Reorganización de los estacionamientos públicos y privados**



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### **CRITERIOS MEDIOAMBIENTALES**

- 1. Incremento del espacio público**
- 2. Incremento del área verde por habitante**
- 3. Reducción de contaminación por inadecuada disposición de residuos sólidos en la zona de renovación urbana.**
- 4. Reducción de los niveles de descontaminación del ruido generado por los vehículos que intervienen en la disposición de alimentos en la plaza de mercado.**
- 5. Incremento de área con nueva arborización urbana en la zona de renovación**



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# CRITERIOS SOCIOECONÓMICOS

1. **Inclusión social y concertación estratégica**
2. **Rentabilidad e innovación económica.**



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# CRITERIOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTIÓN

1. **Inclusión de los mandatos de gestión: Revisión del POT, la agenda para el sector prevista en el plan de desarrollo**
2. **Concertación multiactores**
3. **Multilateralidad financiera del plan**
4. **Instrumentalización del plan parcial**



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia



**PROPUESTA URBANÍSTICA**



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# ESTRATEGIAS PROYECTUALES

- **Estrategia de Sostenibilidad:** asociada a la oferta ambiental, social y económica existente, y a su recuperación y mantenimiento en el tiempo.
- **Estrategia de Competitividad:** asociada tanto a la productividad del área de planificación como a su rentabilidad.
- **Estrategia de Gobernabilidad:** asociada a la prelación del interés público sobre los intereses particulares y la recuperación de la legalidad.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

El proyecto urbanístico del plan parcial retoma el perímetro definido con el MAVDT, donde se excluyen las manzanas afectadas por el tratamiento de consolidación que corresponden a las localizadas en el occidente de la avenida 19. Se propone la intervención en las manzanas restantes, donde se incluyen el parque Galarza y el polígono del terminal de transportes, por ser espacios públicos de alta jerarquía municipal e indispensables en la estrategia ambiental, de espacio público, de movilidad, de inclusión social y de rentabilidad para el plan parcial.



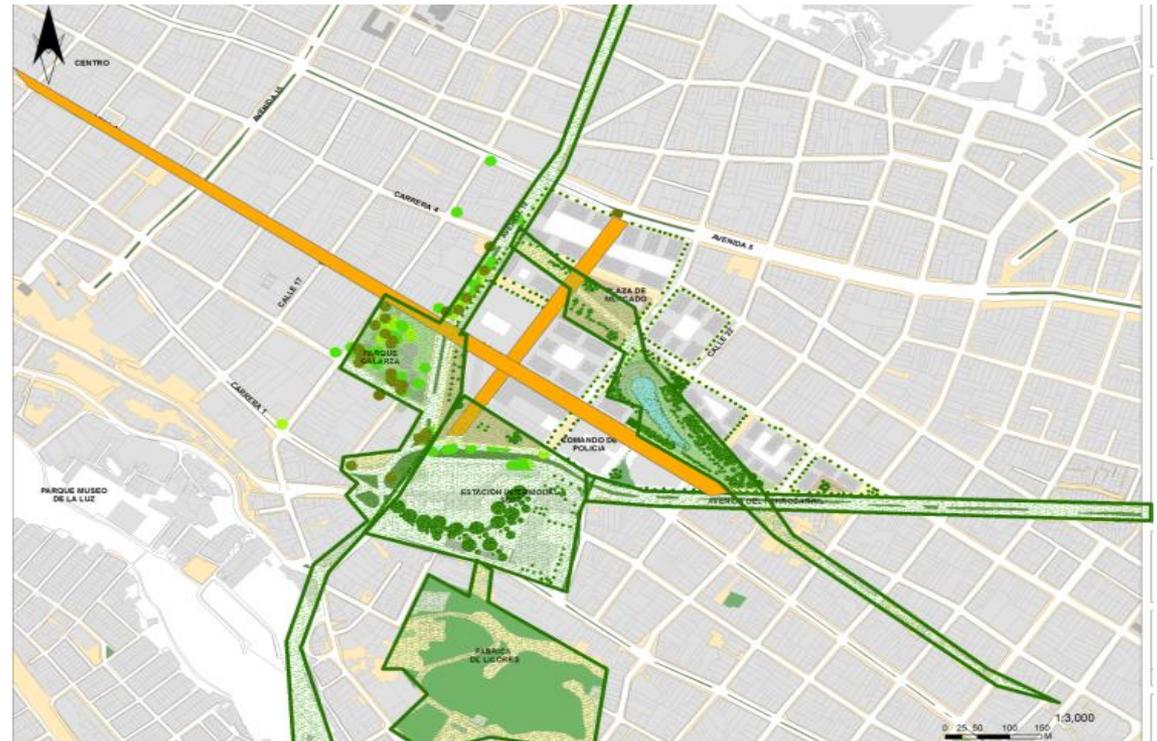


# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

Libertad y Orden

El plan de renovación urbana de la calle 19 de Ibagué centró sus actuaciones en la recuperación y la conservación de los elementos ambientales de la zona; en especial el agua mediante, la inclusión del parque del agua, la consolidación de los corredores biológicos de la calle 19 con la respectiva ampliación a través del parque del agua y su articulación con el primero, la renovación y conservación de la arborización nativa y patrimonial de la ciudad, reducción de los índices de contaminación por residuos sólidos y ruido, el incremento del espacio público y embellecimiento de paisaje, reconstruyendo así una renovada identidad ambiental al centro de la ciudad.





Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL

1. Ocupación de las manzanas escogidas, con usos residenciales, comerciales, dotacionales y de servicios.
2. Plataforma ambiental conformada por el corredor verde de la quebrada El Sillón y la plataforma verde del parque Galarza y el entorno del terminal de transportes.
3. Plataforma competitiva localizada en la manzanas al costado norte del terminal, donde se concentran actividades económicas terciarias.
4. Actuaciones puntuales como la peatonalización de la carrera 3 desde la avenida 19 hasta la avenida el ferrocarril, las solución del intercambiador en el cruce entre la avenida 19 y la del ferrocarril, y en general la inclusión de las decisiones tomadas por las distintas entidades de la administración municipal.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia





# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

Libertad y Orden

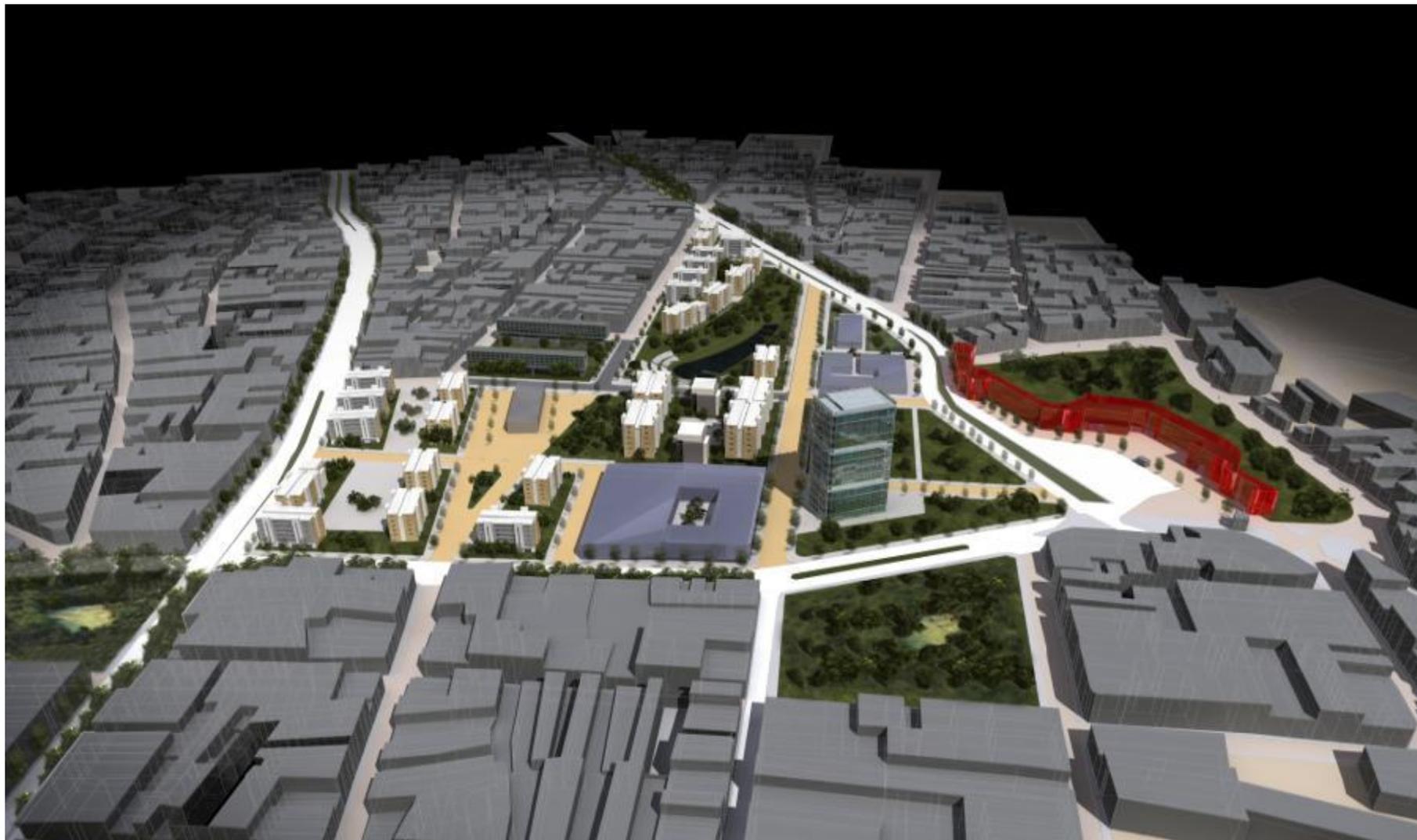




Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

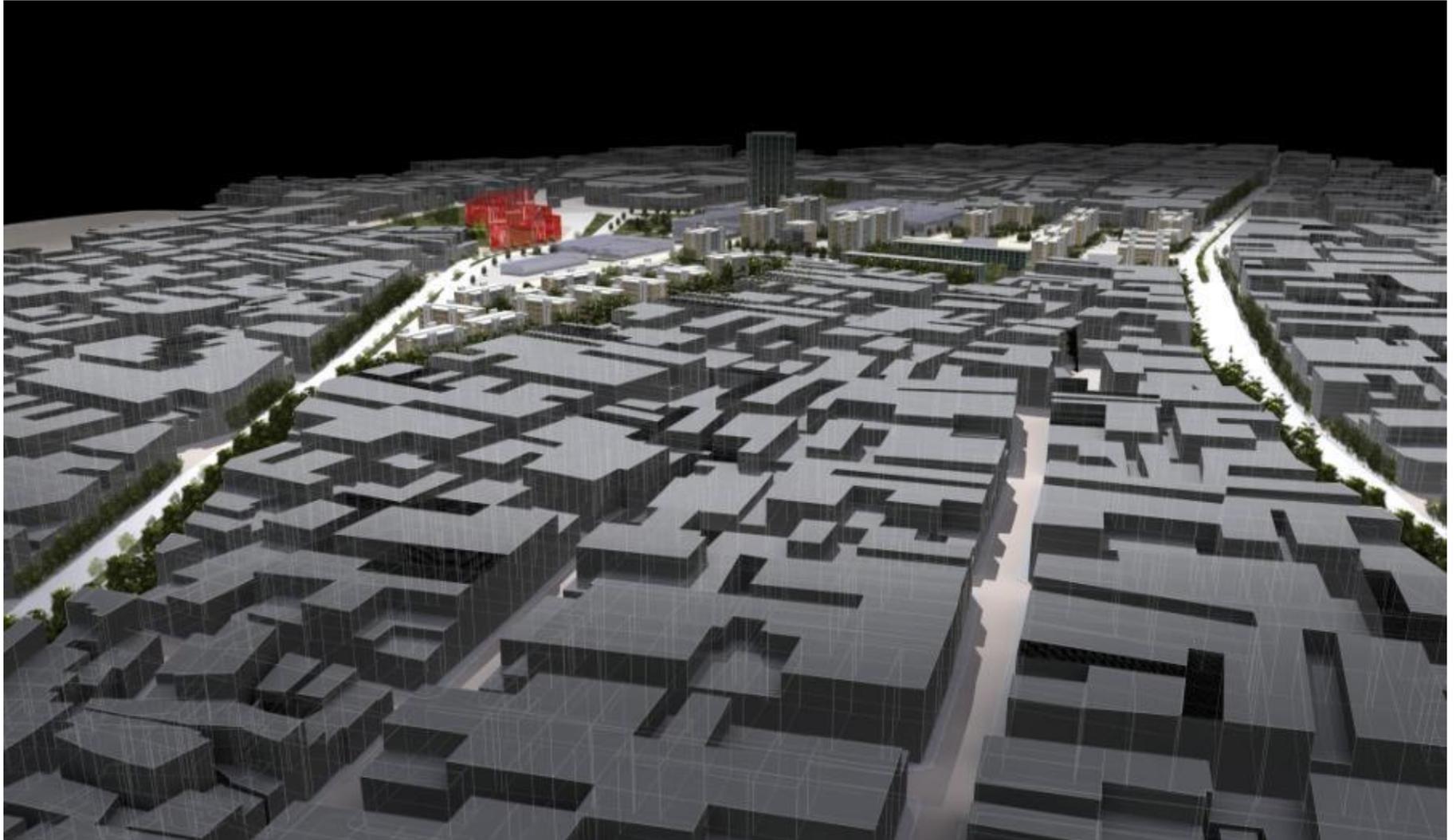




Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia





Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# UNIDADES DE ACTUACIÓN

Se definen tres unidades de actuación urbanística. La primera corresponde a las manzanas localizadas en el entorno de la plaza de mercado, la segunda a las manzanas vinculadas a la quebrada El Sillón y la tercera a las manzanas en el entorno del terminal de transportes





Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### UNIDADES DE PAISAJE

La zona del plan parcial se divide en tres grandes áreas:

- La primera corresponde al sector alrededor de la plaza de mercado,
- La segunda corresponde al sector de la quebrada el Sillón.
- La tercera corresponde a las manzanas en el costado norte del terminal de transportes





Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# UNIDADES DE PAISAJE: PLAZA DE MERCADO



Entorno de la plaza de mercado: Se proponen usos de comercio y servicios en los primeros pisos y vivienda de estratos medios en los pisos superiores, con alturas promedio entre 5 y 8 pisos, con el fin de asegurar buena disponibilidad de cesiones para el espacio público que se requiere y lograr márgenes de rentabilidad de los productos inmobiliarios.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia





Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# UNIDADES DE PAISAJE: EL SILLÓN



Ronda de la quebrada El Sillón. Se crean amplias áreas de cesión al costado Sur con el fin de conformar el corredor verde de protección de la quebrada, incluyendo la propuesta de un parque de escala metropolitana.

se plantea uso residencial con proyectos de VIS – VIP, en los primeros pisos se plantea comercio en el costado norte y oriente de la policía y en la manzana que conecta la carrera 4 con la avenida del ferrocarril, se propone uso residencial en los pisos superiores en toda esta zona.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

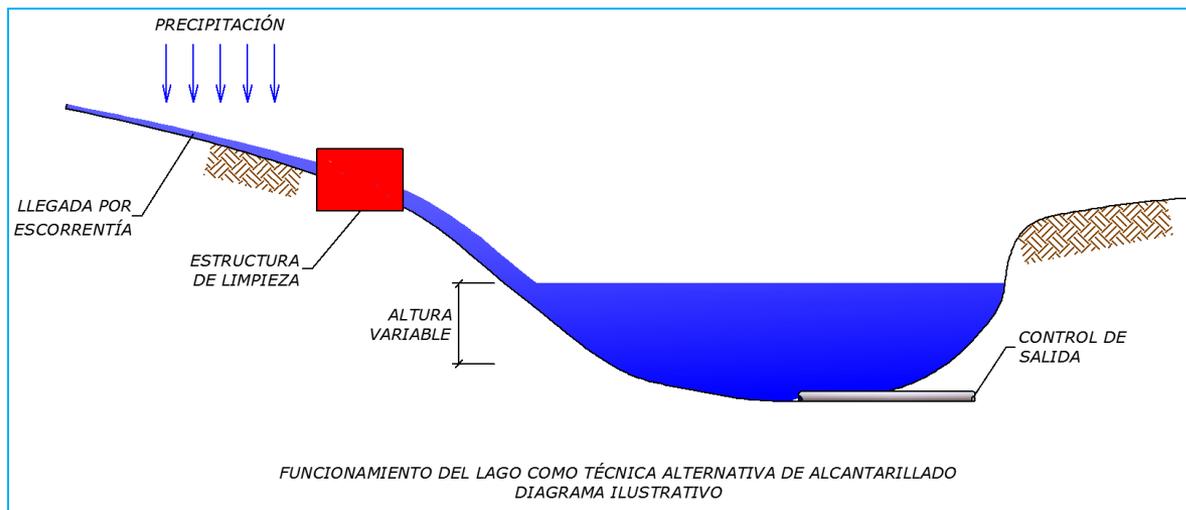




# EL LAGO COMO TÉCNICA ALTERNATIVA DE ALCANTARILLADO

## Beneficios hidráulicos del lago

- Retiene la lluvia.
- Retarda la llegada del agua a la estructura de conducción.
- Permite controlar el caudal de salida.
- Permite reducción de los diámetros de las redes de aguas lluvias inferiores.
- Disminuye el riesgo de inundación y erosión en zonas inferiores.
- Permite un caudal ecológico de salida en temporada seca.





Libertad y Orden

**Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial**  
República de Colombia

# **UNIDADES DE PAISAJE: ENTORNO TERMINAL DE TRANSPORTE**



Plataforma competitiva localizada en la manzanas del costado Norte del terminal de transportes, donde se concentran actividades económicas terciarias, manteniendo entidades públicas como la sede del Comando de la Policía, entre otras.

Se proponen gestos urbanísticos y arquitectónicos de gran jerarquía que le den sentido a la transformación urbana del sector, atraigan nuevos usos y nuevos inversionistas mediante modificación de la imagen urbana. Se brinda una nueva fachada de orden metropolitano – regional al frente del terminal de transportes, como “entrada principal” al plan parcial.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia





# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

Libertad y Orden

## ÁREAS DEL PROYECTO

TIPO	ÁREAS
ÁREA VEHICULAR PAVIMENTADA	2.087,4
ÁREA VEHICULAR ESTAMPADA	17.949,2
VÍA PEATONAL	7.708,2
ANDENES	27.387,0
ZONA VERDE	48.269,0
ÁREAS PRIVADAS (SIN ZONAS VERDES, INCLUYE OCUPACIONES)	91.555,0
ÁREA TOTAL INTERVENIDA	194.956,0
ÁREA OCUPADA PROPUESTA	78.601,9
ÁREA CONSTRUIDA PROPUESTA	426.885,7



AREAS POR USOS				
USOS	PRIMEROS PISOS	PISOS SUPERIORES	TOTAL	MAXIMA ALTURA
COMERCIO	59.765,0	9.109,9	68.875,0	4
COMERCIO MAYOR	62.112,8	0,0	62.112,8	2
POLICIA	8.940,1	8.940,1	17.880,2	4
VIVIENDA	26.385,9	193.635,1	220.020,9	10
EMPRESARIAL	0,0	57.996,8	57.996,8	15



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia



**CARGAS Y BENEFICIOS**



# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

Libertad y Orden

### CARGAS LOCALES Y DE GESTIÓN DE SUELO

<b>VALORACION CARGAS LOCALES</b>			
<b>Tipo de Carga</b>	<b>Área</b>	<b>Vlr m2</b>	<b>Vlr total</b>
Malla Vial Local -VIA 30 Construcción y Redes	22.388	\$ 162.963	\$ 3.648.357.799
Malla Vial Local -V7 Reparcheo -	7.040	\$ 50.000	\$ 352.013.100
Plazas	17.805	\$ 35.000	\$ 623.166.740
Andenes	27.034	\$ 60.000	\$ 1.622.026.500
Demoliciones	161.910	\$ 16.000	\$ 2.590.567.829
<b>TOTAL COSTOS CARGAS LOCALES</b>			<b>\$ 8.836.131.968</b>
Estudios y Diseños		4,4%	\$ 388.789.807
Interventoría		8,5%	\$ 751.071.217
<b>TOTAL CARGAS LOCALES</b>			<b>\$ 9.975.992.992</b>

<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>		15%	<b>\$ 1.496.398.949</b>
--------------------------------	--	-----	-------------------------

<b>VALORACIÓN DE GESTIÓN DE SUELO</b>			
<b>Tipo de Carga</b>	<b>Área (m2) ó Predios</b>	<b>Vlr m2</b>	<b>Vlr total</b>
CONSTRUCCIONES	161.910	\$ 250.000	\$ 40.477.622.328
COMPENSACIONES	474	\$ 7.725.000	\$ 3.661.650.000
<b>TOTAL COSTOS GESTIÓN DE SUELO</b>			<b>\$ 44.139.272.328</b>

<b>TOTAL</b>			<b>\$ 55.611.664.268</b>
--------------	--	--	--------------------------

Fuente: Presupuesto IDU – Metrovivienda. Bogotá



# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

Libertad y Orden

## APROVECHAMIENTOS

Uso	Valor de venta del producto inmobiliario, por m2 de construcción	% Repercusión	Valor m2 venta de suelo urbanizado	m2 Vendibles	Valor Total venta de suelo urbanizado
Vivienda VIP 70 SMMLV	\$ 721.000	15%	\$ 108.150	24.000,00	\$ 2.595.600.000
Vivienda VIS 135 SMMLV	\$ 1.158.750	15%	\$ 173.813	33.360,00	\$ 5.798.385.000
Vivienda E-3 200 SMLLV	\$ 1.287.500	17%	\$ 218.875	49.280,00	\$ 10.786.160.000
Oficinas	\$ 2.000.000	20%	\$ 400.000	36.301,33	\$ 14.520.532.400
Institucional	\$ 600.000	10%	\$ 60.000	12.429,16	\$ 745.749.720
Comercio	\$ 2.500.000	20%	\$ 500.000	71.335,45	\$ 35.667.727.000
<b>TOTAL</b>					<b>\$ 70.114.154.120</b>

Fuente: Estudio de Mercado Inmobiliario Ibagué



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### VALOR RESIDUAL DEL SUELO

VALOR RESIDUAL DEL SUELO	
Valor residual suelo útil urbanizado	\$ 70.114.154.120
Costo cargas locales	\$ 55.611.664.268
Valor residual suelo bruto sin cargas generales	\$ 14.502.489.852
<b>Valor residual suelo/m2</b>	<b>\$ 79.612</b>



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia



**VIABILIDAD FINANCIERA**



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

## CONDICIONES DE VIABILIDAD

### CONDICIONES DE VIABILIDAD FINANCIERA DEL PROYECTO, DE ACUERDO CON LAS CARGAS Y BENEFICIOS IDENTIFICADOS

La financiación de la construcción de las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación de espacio público se obtendrán mediante los siguientes mecanismos:

- El suelo obtenido a través del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, será remunerado en igualdad de condiciones a todos los propietarios del suelo y en condiciones de asociación a través de reajustes de tierra.
- La financiación directa por parte de los propietarios de suelo
- Aportes de terceros inversionistas interesados
- Aportes directos de recursos del municipio, recursos que serán recuperados con base en las reglas de participación establecidas para el promotor.
- De manera complementaria, a través de los porcentajes de participación en plusvalía, de conformidad con las normas que rigen dicha participación.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

CARGA	AMBITO DE REPARTO	FORMA DE FINANCIACION
<b>Sistema Vial</b>		
Malla vial local ( Via 30 y Via vehicular )	LOCAL	El suelo y el costo de adecuación serán financiados a través de la aplicación del sistema de Reparto de cargas y beneficios en el ámbito del plan parcial.
<b>Sistema de Servicios Públicos</b>		
Construcción y futura ampliación y mantenimiento de las redes domiciliarias de Acueducto, saneamiento básico, alcantarillado, Redes y equipamientos de energía eléctrica, Redes de telecomunicaciones, Redes de gas natural domiciliario	MUNICIPIO EMPRESAS SERVICIOS PÚBLICOS	/ Tarifas de servicios públicos DE El Plan Parcial debe aportar el suelo por donde pasarán estas redes
<b>Sistema de Espacio Público</b>		
Parque Zonal "El Sillón"	ZONAL	El suelo se financiará mediante la aplicación del sistema de Reparto de cargas y beneficios. La adecuación del parque zonal estará a cargo de la entidad municipal competente y su financiación será vía carga tributaria (impuesto por valorización)
Espacios verdes recreativos o plazas.	LOCAL	El suelo y el costo de adecuación serán financiados a través de la aplicación del sistema de Reparto de cargas y beneficios en el ámbito del plan parcial.
<b>Gestión de suelo</b>		
Pago de compensaciones y de construcciones	LOCAL	Las actividades derivadas de la gestión del suelo serán financiadas a través de la aplicación del sistema de Reparto de cargas y beneficios en el ámbito del plan parcial.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# ESTRATEGIA DE FINANCIACIÓN

El desarrollo del proyecto debe traer consigo la generación de unas fuentes de ingresos adicionales para la Administración Central que le permitan contar con recursos para soportar o pre-pagar parte de la financiación del proyecto

### **Predial**

El proyecto conlleva un mayor recaudo por Predial. Para saber la cuantía de dicho recaudo se debe definir el número de construcciones nuevas del proyecto, dado que ello aumenta la base gravable del tributo ampliando los ingresos tributarios.

### **Valorizaciones**

Cobrar por anticipado los posibles beneficios futuros es un mecanismo efectivo de financiamiento para parte del proyecto. En la medida que el tributo se causa como resultado del efecto de obras públicas sobre la propiedad raíz.

### **Titularización**

Como estrategia de financiamiento la titularización de ingresos futuros asociados a los recursos por valorizaciones y el mayor recaudo de Predial por la construcción de predios nuevos como resultado del proyecto, permite obtener recursos en el presente.

### **Endeudamiento**

Se debe evaluar la capacidad de endeudamiento del municipio que garantice la sostenibilidad fiscal de este. Para este fin, a partir del MFMP y el perfil de la deuda del municipio se define un escenario.





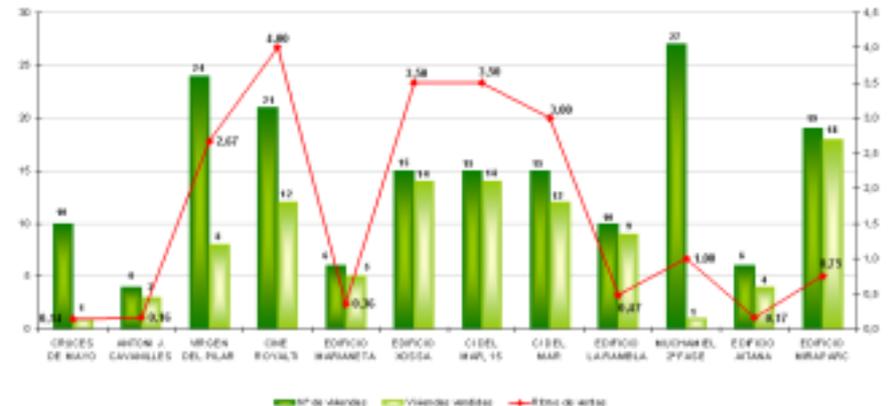
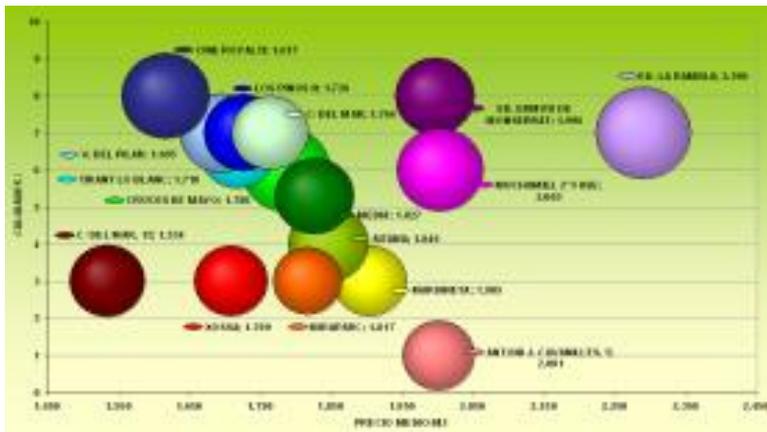
# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

Libertad y Orden

### SUPUESTOS

1. Se mantiene los ingresos y gastos del MFMP, es decir se asume un escenario sin incorporar ingresos adicionales por Predial y Valorizaciones.
2. El plazo del crédito es de 5 años.
3. El servicio de la deuda, se financia con nuevo endeudamiento, con las mismas condiciones del crédito inicial.
4. Se da un plazo de gracia de interés y capital de 1 año, se paga a partir de 2011 hasta 2014.
5. La tasa de interés es DTF mas un spread de 5%. Tasa de interés efectiva anual es del 11%.
6. El financiamiento se obtiene en el mercado bancario.
7. El modelo se realiza en forma anual.





Libertad y Orden

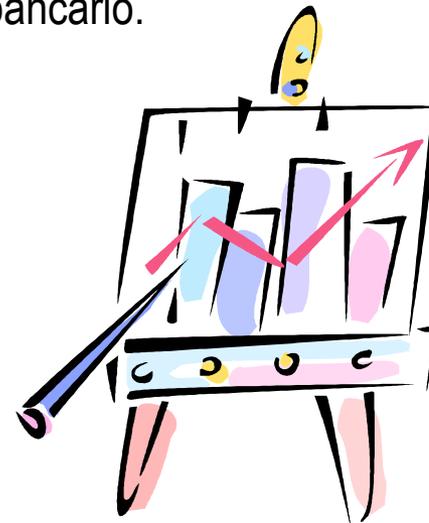
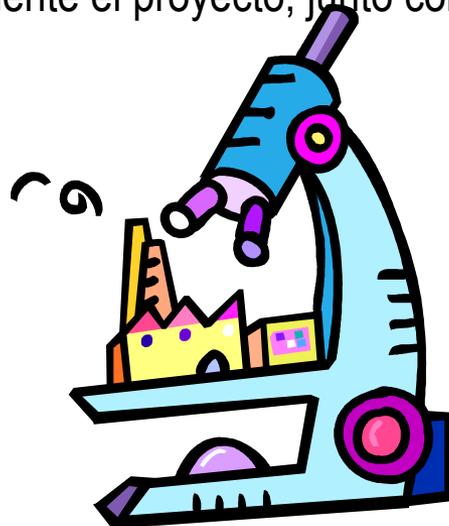
# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### SÍNTESIS

En síntesis se define un saldo inicial de deuda y la capacidad de refinanciamiento de esta a través de nueva deuda, dado que no se contempla una fuente adicional de ingresos para financiar el pago de esta en el mediano plazo.

Los resultados indican que existen fuentes de financiamiento causadas por el mismo proyecto, tanto a nivel del Predial como valorización. Así mismo estos recursos se pueden titularizar para financiar parcialmente el proyecto, junto con crédito bancario.





Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia



**GESTIÓN**



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### ELEMENTOS DE ESTRUCTURA JURÍDICA, MANEJO DE RIESGOS Y ESTRUCTURA DE FINANCIAMIENTO

Este elemento supone el fortalecimiento de la unidad de gestión adscrita a la Secretaría de Planeación: la Gestora Urbana. Esta Unidad soporta la armonización de las acciones físicas y sociales de la Administración distrital en función de la garantía de una lógica sostenible del programa. Las actividades se resumen así:

**Tabla** Acciones jurídicas

Procesos			Acciones específicas	
Coordinación Estructural	Gestión Institucional	Ejecución o construcción	Ejecución capacitación	Generar condiciones de aceptación
			Ejecución asignación de recursos	Asignación de recursos para obra y procesos
			Ejecución concertación	Definir actores y responsabilidades
			Ejecución identidad	Agendas de acción
			Ejecución Vías y andenes	Agenda de responsabilidades
			Ejecución Seguridad	Asignación de responsabilidades
			Ejecución gestión servicio Público	Coordinación con privados
			Ejecución articulación a sistema	Generación de programas
			Ejecución Seguridad vial	Asignación de recursos y concertación
Financiación		Soporte jurídico financiero	Fiducia – Contratos y aportes	

**Fuente:** Elaboración propia



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# PLAN DE INVERSIONES DE LOS RECURSOS DE ORIGEN PÚBLICO Y PRIVADO

El proyecto se fundamenta en las ventas del suelo como elemento de generación de recursos, lo que implica que en su mayoría, las etapas deberán financiarse a través de recursos propios del municipio a través de la ocupación del cupo de endeudamiento, o a través de recursos propios del municipio con soporte a la valorización de las obras de carácter general.

Existe la posibilidad de generar tres formas de ejecución de modelo financiero:

- Utilizar la deuda como elemento principal
- Venta de las posibilidades de edificabilidad
- Modelos preestablecidos de construcción



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

Las etapas de alistamiento implican unos costos de desarrollo específicos que necesitan ser adscritos a través de aportes del municipio (si se incorporan como parte de los programas del Plan de Desarrollo que se presentaron en los informes anteriores) o a través de deuda pública si el marco fiscal de mediano plazo lo permite.

Se podrá desarrollar esta etapa como un esquema de participación público privada fundamentado en asignación de responsabilidades del sector público al privado a través de una gerencia pública que puede llevar a cabo la gestora urbana o el Instituto de Fomento de la ciudad.

### **Condiciones para la participación privada:**

- Propiedad del suelo
- Definición clara de la norma urbanística.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia



**GESTIÓN SOCIAL**



# PRINCIPALES INDICADORES SOCIALES DEL PROYECTO

Indicador	Situación actual	Situación con proyecto
<b>Impacto Vivienda</b>	<b>21.193</b> Hogares con déficit de vivienda en el área urbana	<b>1652</b> Viviendas nuevas <b>480</b> VIP <b>556</b> VIS <b>616</b> Otras (estrato 3)
<b>Impacto Población</b>	<b>648</b> Familias en el área objeto de estudio	<b>435</b> Familias que ingresan a la zona
<b>Impacto Equipamientos</b>	<b>8.818 M2</b> (aprox.) Área destinada a equipamientos	<b>12.429 M2</b> (aprox.) Área destinada a equipamientos



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL

## **Fase 1 Alistamiento y Organización Administrativa (año 1 al 4)**

Se concentra en generar las condiciones sociales, institucionales y técnicas necesarias para el buen desarrollo del Plan Parcial mediante acciones de socialización y alistamiento administrativo y del suelo.

## **Fase 2 Ejecución y Ventas de Productos (año 5 al 8)**

Se concentra en el diseño y puesta en marcha de una estrategia integral de comunicación que sirve para informar a los diferentes actores sobre los avances en cada una de las etapas del Plan, e involucra los procesos de generación de productos, alistamiento social y mitigación de impactos como parte de la ejecución integral del mismo.

## **Fase 3 Cierre de Ejecución y Ventas y Seguimiento y Evaluación (año 9 al 12)**

Se concentra en la búsqueda de sostenibilidad social, institucional y financiera del Plan Parcial, y sus principales componentes son la generación de acuerdos interinstitucionales, la estrategia de sostenibilidad social y el seguimiento a compromisos y responsabilidades.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### Fase 1 Alistamiento y Organización Administrativa (año 1 al 4)

Actividad	Tiempo Estimado	Resultados Esperados
Notificación a vecinos antes de la adopción del Plan Parcial.	1 mes	Nivel de información suficiente entre la comunidad y trámite de inicio surtido.
Presentación del Decreto de Adopción del Plan a la Administración Municipal	1 mes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nivel de información suficiente entre los funcionarios y compromiso de participar.</li><li>• Invitación a conformar el Comité Interinstitucional.</li></ul>
Selección de interlocutores de las entidades públicas ante el Comité Interinstitucional.	1 mes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Comité Interinstitucional conformado.</li><li>• Interlocutores identificados y plan de trabajo acordado.</li></ul>
Realización de tres censos: i) predial; ii) de población; y iii) de industria y comercio.	4 años	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cifras precisas sobre: número de predios, de familias y habitantes, de establecimientos de industria y comercio por cada UAU.</li><li>• Número de beneficiarios de programas de VIS y VIP.</li><li>• Condiciones del reparto a partir de los avalúos comerciales.</li><li>• Congelamiento del precio del suelo, mediante Decreto de Anuncio de Proyecto.</li></ul>



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### Fase 2 Ejecución y Ventas de Productos (año 5 al 8)

Actividad	Tiempo Estimado	Resultados Esperados
Formulación y puesta en marcha de la estrategia de comunicación del Plan Parcial.	8 años	Una estrategia integral de comunicación diseñada y ejecutada a lo largo de todas las etapas del Plan.
<ul style="list-style-type: none"><li>• Creación de la Gerencia del Plan Parcial (entidad privada o fiducia).</li><li>• Generación de productos por parte de la Gerencia.</li><li>• Diseño de la estrategia de promoción y venta de los productos por parte de la Gerencia</li></ul>	1 año	Gerencia del Plan Parcial creada. Definición de los productos que ofrece el Plan.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### Fase 2 Ejecución y Ventas de Productos (año 5 al 8)

Actividad	Tiempo Estimado	Resultados Esperados
<p>Presentación del Proyecto de Plan Parcial a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Los comerciantes de escala local, zonal y metropolitana</li><li>• Los propietarios y los ocupantes de predios.</li><li>• Las organizaciones económicas.</li><li>• Las entidades financieras.</li><li>• Los promotores y operadores inmobiliarios.</li><li>• Los actores políticos locales.</li></ul>	4-6 meses	<ul style="list-style-type: none"><li>• Nivel de información suficiente entre los actores que participan del Plan Parcial para la negociación y la inclusión en la UAU.</li><li>• Inclusión de propuestas de Responsabilidad Social Empresarial (RSE)</li></ul>
<p>Mitigación de los siguientes impactos:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Plaza de Mercado La 21 (saneamiento ambiental, cargue y descargue, espacio público, seguridad).</li><li>• Recuperación de la ronda de la Quebrada El Sillón.</li><li>• Mitigación de impactos por desplazamiento físico y/o económico, a través de compensaciones.</li><li>• Apoyo a procesos de bancarización y gestión de créditos y subsidios para que la población acceda a los productos inmobiliarios.</li></ul>	4 años	<ul style="list-style-type: none"><li>• Propuestas para la mitigación de impactos ejecutadas con la participación activa de la Gerencia del Plan y de los inversionistas. en la mitigación de impactos.</li><li>• Créditos y subsidios para vivienda asignados.</li></ul>



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

### Fase 3 Cierre de Ejecución y Ventas y Seguimiento y Evaluación (año 9 al 12)

Actividad	Tiempo Estimado	Resultados Esperados
Integración de la oferta institucional, los equipamientos y los dotacionales actuales y futuros.	2 años	Acciones coordinadas desde la Gerencia entre las diferentes entidades públicas y privadas.
Diseño y puesta en marcha de una estrategia de sostenibilidad social del Plan Parcial sobre defensa, cuidado y mantenimiento de: <ul style="list-style-type: none"><li>• Espacio público</li><li>• Ronda de la Quebrada El Sillón</li><li>• Especies de flora y fauna</li><li>• Arborización</li><li>• Parque de escala metropolitana y otras zonas verdes</li><li>• Equipamientos y dotacionales</li></ul>	2 años	<ul style="list-style-type: none"><li>• Responsables identificados y plan de trabajo acordado y ejecutado.</li><li>• Espacio público, zonas verdes, equipamientos y dotacionales en buen estado de conservación y mantenimiento con participación de la comunidad y el sector privado.</li><li>• Ronda de la Quebrada El Sillón y especies de flora y fauna protegidas que representan nuevos atractivos turísticos.</li><li>• Efectos positivos sobre el medio ambiente y la oferta de espacios para la recreación y la cultura en la ciudad.</li></ul>
Encuentros entre Gerencia del Plan y Comunidad para verificar el cumplimiento de los acuerdos alcanzados en el marco del Plan Parcial.	4 años	Cumplimiento de los acuerdos en un 100%.



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# RECOMENDACIONES A LOS PROMOTORES DEL PLAN PARCIAL Y A LA ENTIDAD GESTORA

En relación con la población residente, se recomienda tomar en cuenta lo planteado en el artículo 40 del Proyecto de Decreto del Plan:

*“(...) el ente promotor del Plan Parcial deberá realizar un censo predial a partir del cual sea posible determinar con exactitud tanto el número de predios como el número de familias que habitan en la zona objeto del Plan Parcial.”*

Lo anterior permitirá:

- Para estratos 1 y 2: precisar número de beneficiarios de programas de vivienda VIS y VIP y gestionar asignación de subsidios.
- Para estratos 3 y 4: establecer condiciones del reparto con base en avalúos comerciales de los respectivos predios.





Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

**En relación con los comerciantes**, se recomienda trabajar con tres grupos para establecer estrategias diferenciadas de negociación e inclusión en las UAU y en el reparto:

- Comerciantes de escala local ubicados en el entorno de la Plaza de Mercado La 21: hoteles, depósitos, básculas, tiendas, cafeterías, restaurantes, billares, ventas de frutas, verduras, carnes y abarrotes.
- Comerciantes de escala zonal cuyos negocios están asociados a ferreterías, talleres de mecánica automotriz y a venta de repuestos y lubricantes para vehículos.
- Comerciantes de escala metropolitana, como es el caso de los supermercados Mercacentro y Carrefour, y de las estaciones de servicio Milenium Gas y Terpel. Explorar políticas de Responsabilidad Social Empresarial (RSE).





Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

**En relación con la población vulnerable y las zonas de alto impacto,** se recomienda diseñar una estrategia de mitigación de impactos dirigida a los grupos de “inquilinos temporales” de la zona del Plan Parcial como: vendedores ambulantes, carretilleros, coteros, recicladores y trabajadoras sexuales, entre otros.

Esta estrategia debe estar dirigida principalmente a subsanar los efectos de las disfuncionalidades con las que opera la Plaza de Mercado La 21 en términos de aseo, seguridad, movilidad, contaminación visual y auditiva, invasión del espacio público y trabajo infantil.

Temas claves:

- Propuestas de manejo de residuos sólidos y de saneamiento ambiental
- Reglamentación de las actividades de cargue, descargue y acopio.





Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia



**En relación con las entidades públicas que hacen presencia en la zona,** se recomienda que cada una de ellas designe un interlocutor autorizado para mantener comunicación con los Promotores del Plan Parcial, con miras a integrar la oferta institucional, los equipamientos y los dotacionales actuales con los futuros.

Algunas de estas entidades son:

- Comando de Policía
- Permanente Central- Inspección de Policía
- Emisora de la Policía
- Oficina de Espacio Público (Secretaría de Gobierno)
- Estación de Bomberos
- Hogar Comunitario Nocturno Infantil (Secretaría de Desarrollo Social, Gestora Urbana, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar).
- Hogar Múltiple de Bienestar Familiar (Alcaldía de Ibagué, Instituto Colombiano de Bienestar Familiar).
- Unidad de Salud de Ibagué (USI) E.S.E. (Secretaría de Salud).
- Colegio Sintramunicipales



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# RECOMENDACIONES DE TRABAJO CONJUNTO A LOS PROMOTORES DEL PLAN Y A LOS INVERSIONISTAS:

Se sugiere que estos actores trabajen mancomunadamente en atender los costos sociales del Plan Parcial, a través de cinco frentes:

- Mitigación de impactos ocasionados a la población por desplazamiento físico y/o económico.
- Inclusión de los actores claves en las Unidades de Actuación Urbanística y en el respectivo reparto.
- Apoyo a la gestión de créditos y subsidios para que la población acceda a la compra de productos inmobiliarios.
- Diseño y puesta en marcha de una estrategia de comunicación (compra de inmuebles y disminución de costos de implementación del Plan).
- Diseño y puesta en marcha de una estrategia de sostenibilidad social (defensa de espacio público y mantenimiento de equipamientos y dotacionales).





# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

Libertad y Orden

# CRONOGRAMA

		AÑO											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
FASE I	FASE I	█	█	█	█								
	1. ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL	█											
FASE II	FASE II					█	█	█	█				
	1. ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL					█	█	█	█	█	█	█	█
	2. GESTIÓN DEL SUELO UAU 1			█	█								
	3. ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS UAU 1				█								
	4. HABILITACIÓN UAU 1					█	█						
	5. COMERCIALIZACIÓN UAU 1					█	█						
	6. GESTIÓN DEL SUELO UAU 2 Y 3					█	█						
	7. ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS UAU 2 Y 3						█						
	8. COMERCIALIZACIÓN UAU 2 y 3						█						
FASE III	FASE III									█	█	█	█
	1. ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL									█	█	█	█
	2. HABILITACIÓN UAU 1							█	█				
	3. COMERCIALIZACIÓN UAU 2 y 3							█					
	4. EVALUACIÓN DEL IMPACTO DEL PLAN PARCIAL								█	█			



Libertad y Orden

# Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

## República de Colombia

# PRINCIPALES INDICADORES ANTES Y DESPUÉS DEL PROYECTO

<b>Área de Intervención</b>	182.164 m <sup>2</sup>	182.164 m <sup>2</sup>
<b>Espacio Público</b>	27.500 m <sup>2</sup>	66.879 m <sup>2</sup>
• Gran Parque Sector El Sillón	4.086 m <sup>2</sup>	22.041 m <sup>2</sup>
• Nuevas plazas	0 m <sup>2</sup>	17.805 m <sup>2</sup>
<b>Área Construida</b>	161.910 m <sup>2</sup>	300.516 m <sup>2</sup>
• Comercio	71.758 m <sup>2</sup>	71.335 m <sup>2</sup>
• Institucional	1.878 m <sup>2</sup>	12.429 m <sup>2</sup>
• Parques	ND	29.183 m <sup>2</sup>
• Suelo neto de vivienda	40.608 m <sup>2</sup>	115.840 m <sup>2</sup>
<b>Número de Viviendas</b>	ND	1.652
• VIP	ND	480
• VIS	ND	556
• Estrato 3	ND	616