

ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL  
**POT**  
MONTERÍA - CÓRDOBA

# MUNICIPIO DE MONTERÍA



**Alcalde**  
**Carlos Eduardo Correa**

**Secretario de Planeación**  
**Carlos Montoya**



**Alcalde**  
**Marcos Daniel Pineda**

**Secretario de Planeación**  
**Miguel Abuchar**



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



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

# ÍNDICE

---

1

DIAGNÓSTICO  
Y REVISIÓN DEL  
POT VIGENTE

2

MODELO DE  
ORDENAMIENTO  
Y ARTICULACIÓN  
REGIONAL

3

ESTRUCTURA  
ECOLÓGICA

4

ESTUDIOS DE  
RIESGO

5

TRATAMIENTOS  
URBANÍSTICOS

6

NORMA  
URBANÍSTICA:  
REVISIÓN Y  
RECOMENDACIONES

7

ESPACIO  
PÚBLICO

8

EQUIPAMIENTOS

9

SERVICIOS  
PÚBLICOS

10

SISTEMA VIAL

11

PLANES  
PARCIALES

12

ESTRATEGIA DE  
VIVIENDA

13

PROGRAMA DE  
EJECUCIÓN

14

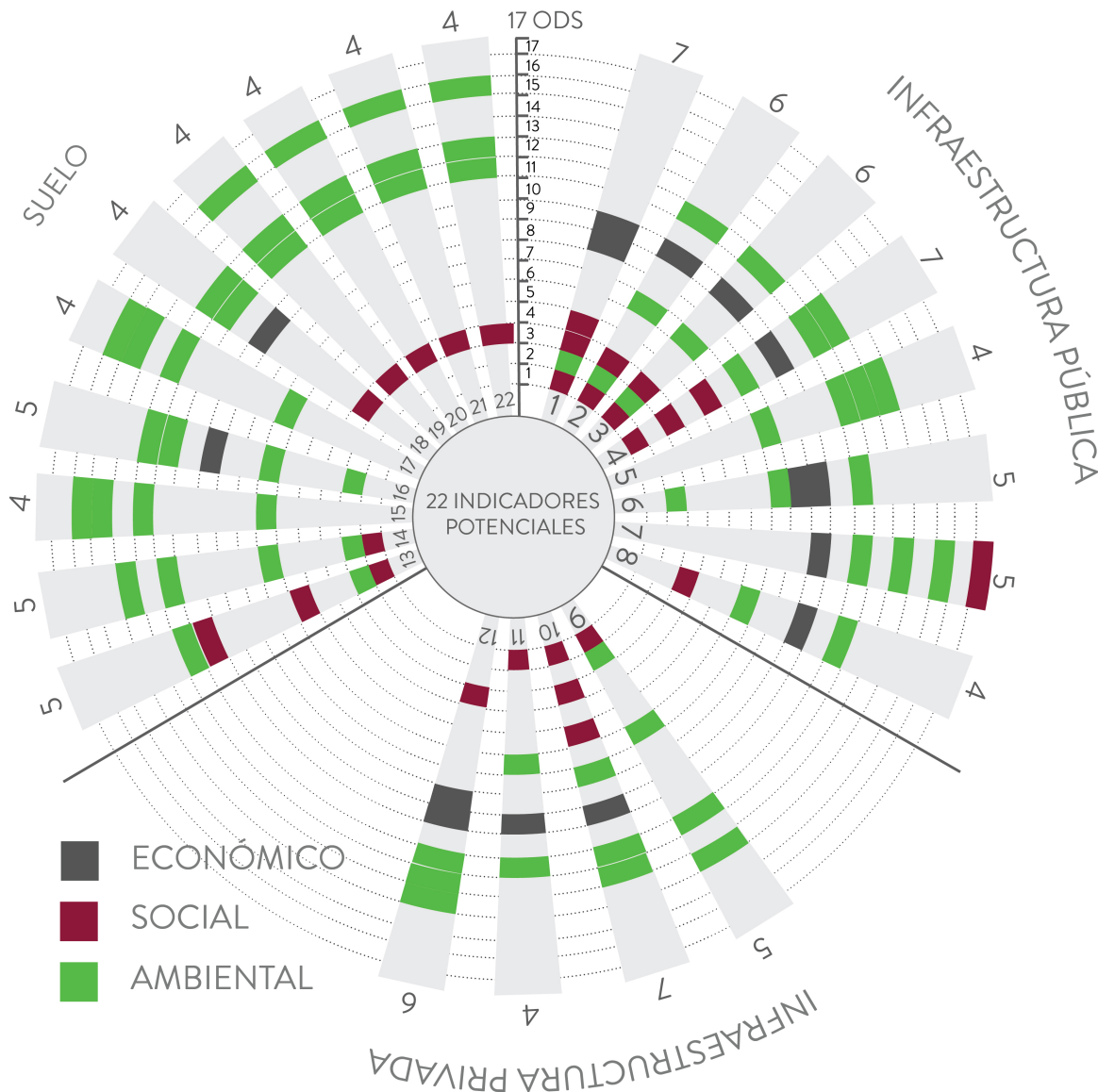
INSTRUMENTOS  
FINANCIEROS

15

ESTRATEGIA DE  
INVERSIÓN



# Objetivos del Desarrollo Sostenible



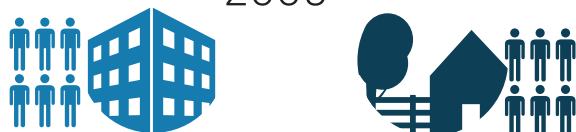




# ESTADÍSTICAS BÁSICAS DE POBLACION Y HOGARES

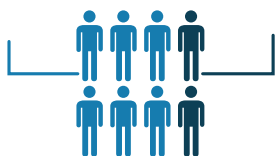
Según el Censo General del 2005, la población de Montería ascendía a 381.284 personas, de las cuales el 76% se ubican en zonas urbanas (288.192) y el 24% en zonas rurales (93.092). Hoy su población bordea los 450.000 habitantes.

Población  
2005



Urbana  
288.192

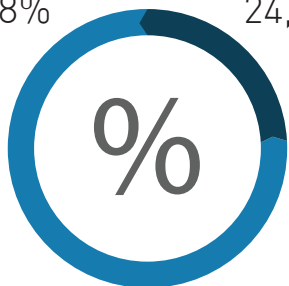
Rural  
93.092



381.284

75,58%

24,42%



2015



Misión Ciudades 441.301

DANE 441.301

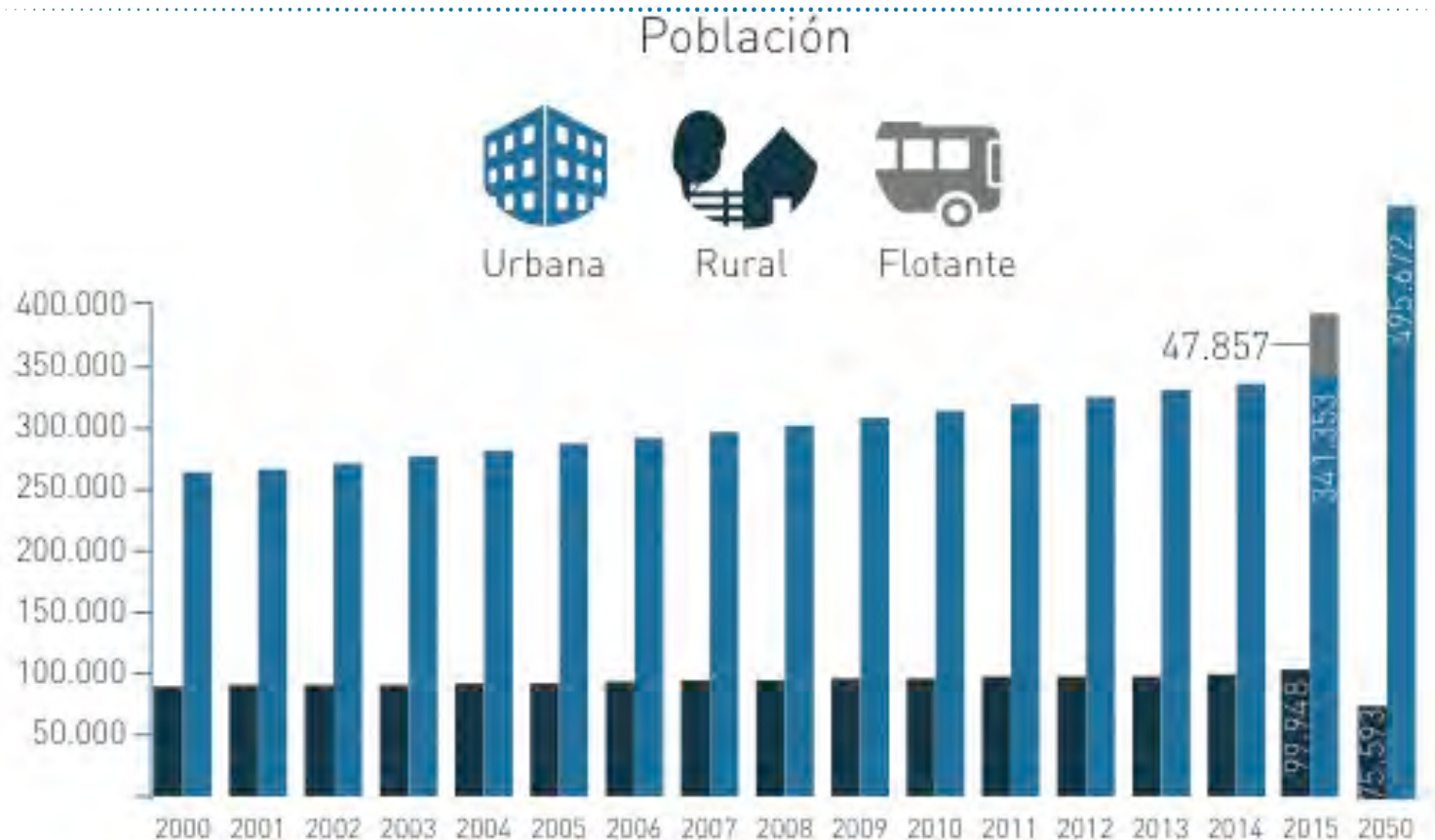
2050



Misión Ciudades 571.224



# CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIALES



Durante el periodo de estudio, la población rural creció de 10%, frente al 28% del crecimiento de la población urbana. La población total asciende de 351.453 en el 2000 a 434.950 en el año 2014, lo que implica de un promedio anual de 1.9% y un crecimiento bruto de 27.4%. El aumento de la población urbana de 74.4% en el 2000 a 77.2% en 2014, supone una reducción en la población rural de 215.6% a 22.8% . Lo anterior implica una tendencia a presionar el espacio público.



# ESTADÍSTICAS BÁSICAS DE POBLACIÓN Y HOGARES 2014

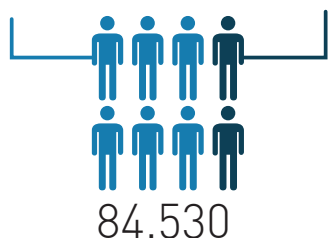
## Hogares



Urbanos  
64.536



Rurales  
19.994



## Viviendas



Urbana  
61.347



Rural  
19.715

81.062

1,04 Hogares  
Por Vivienda



Urbanos  
4,31

Personas  
Por Hogar

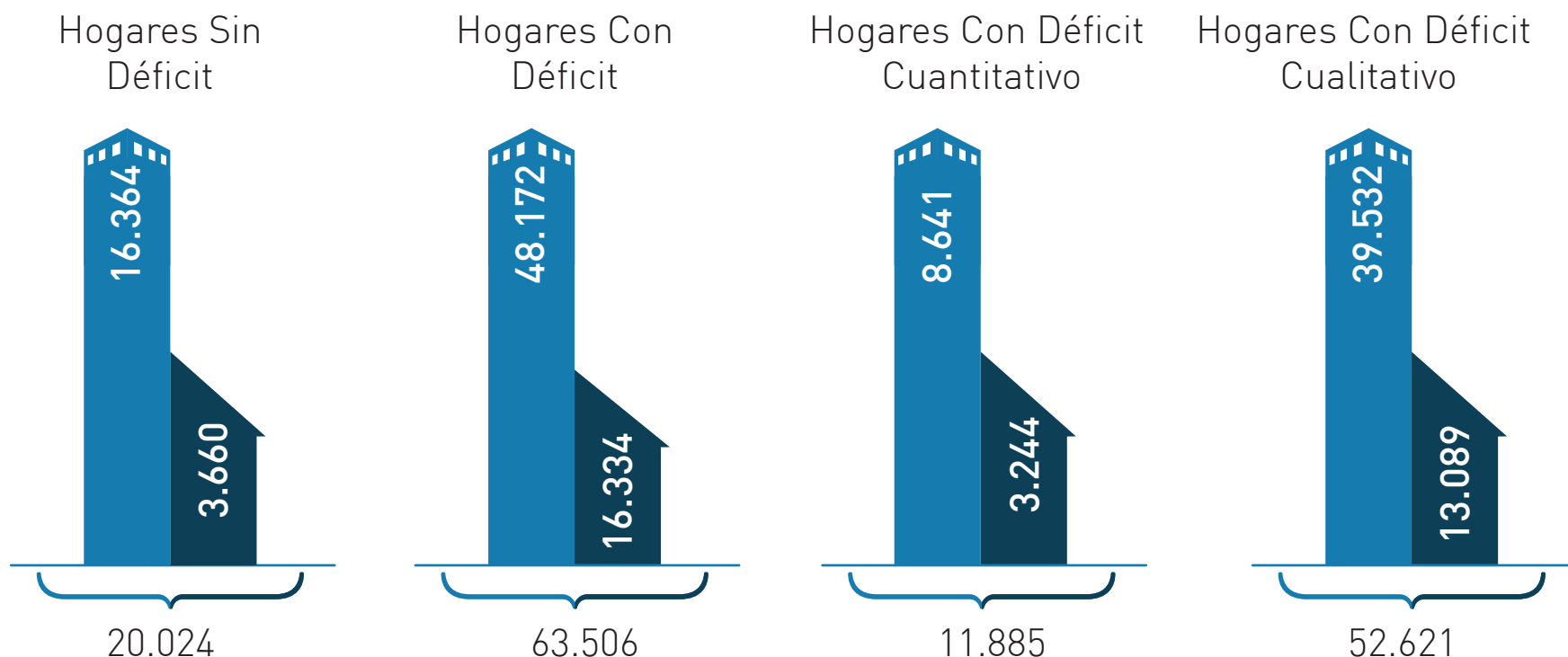


Rurales  
4,66





# ESTADÍSTICAS BÁSICAS DE POBLACION Y HOGARES

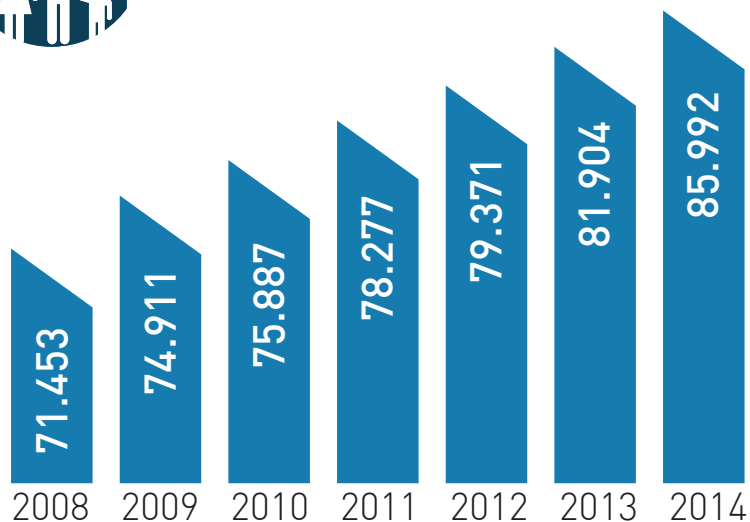




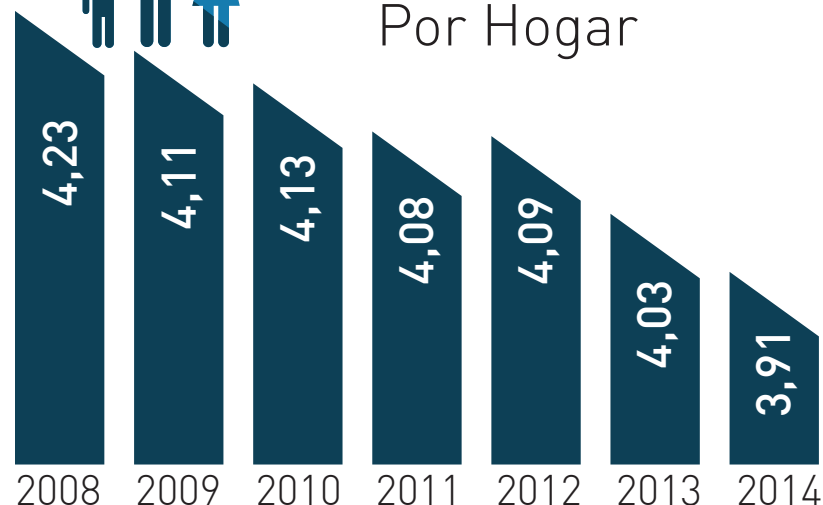
# CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS Y SOCIALES



Evolución Hogares

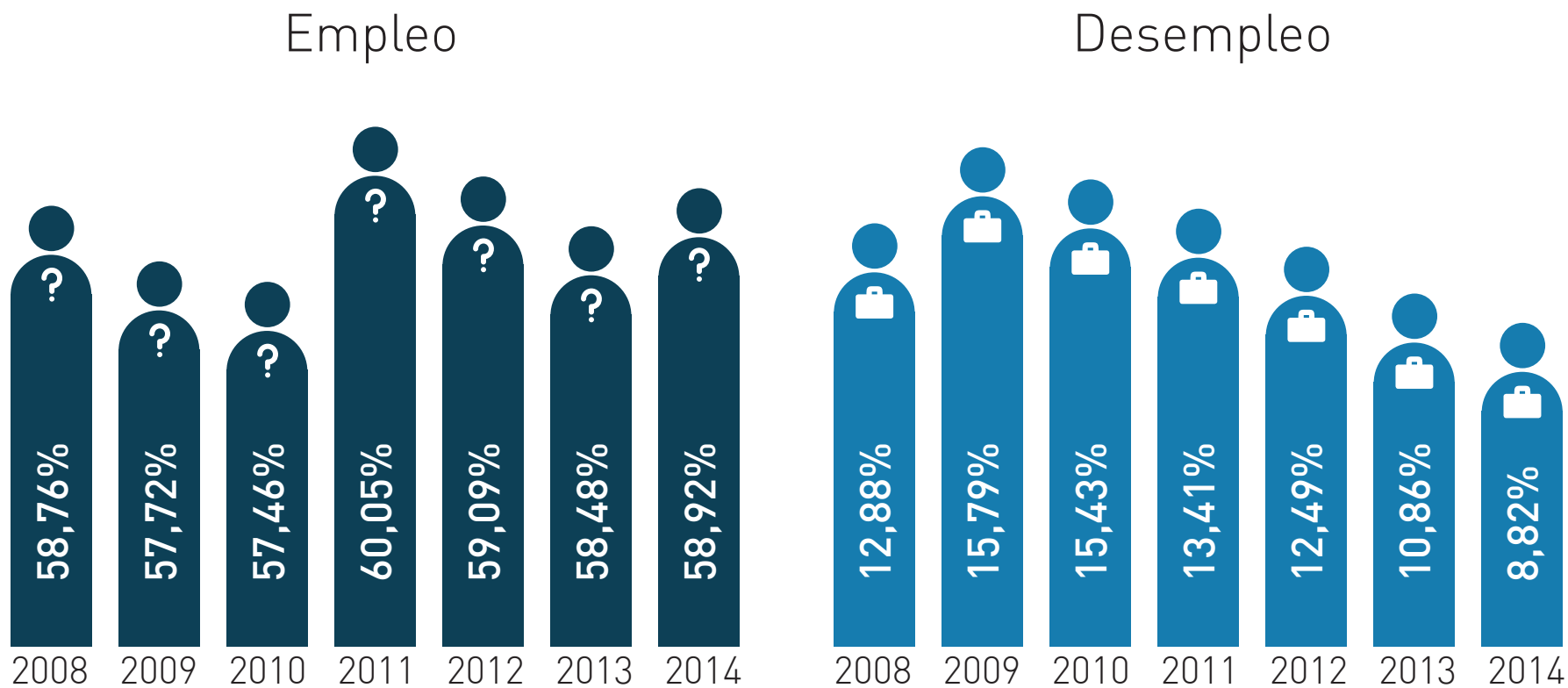


Evolución Persona Por Hogar





# EVOLUCIÓN DEL MERCADO LABORAL



Fuente: DANE - GEIH





# EVOLUCIÓN DEL MERCADO LABORAL

## Desempleo en las Principales Ciudades



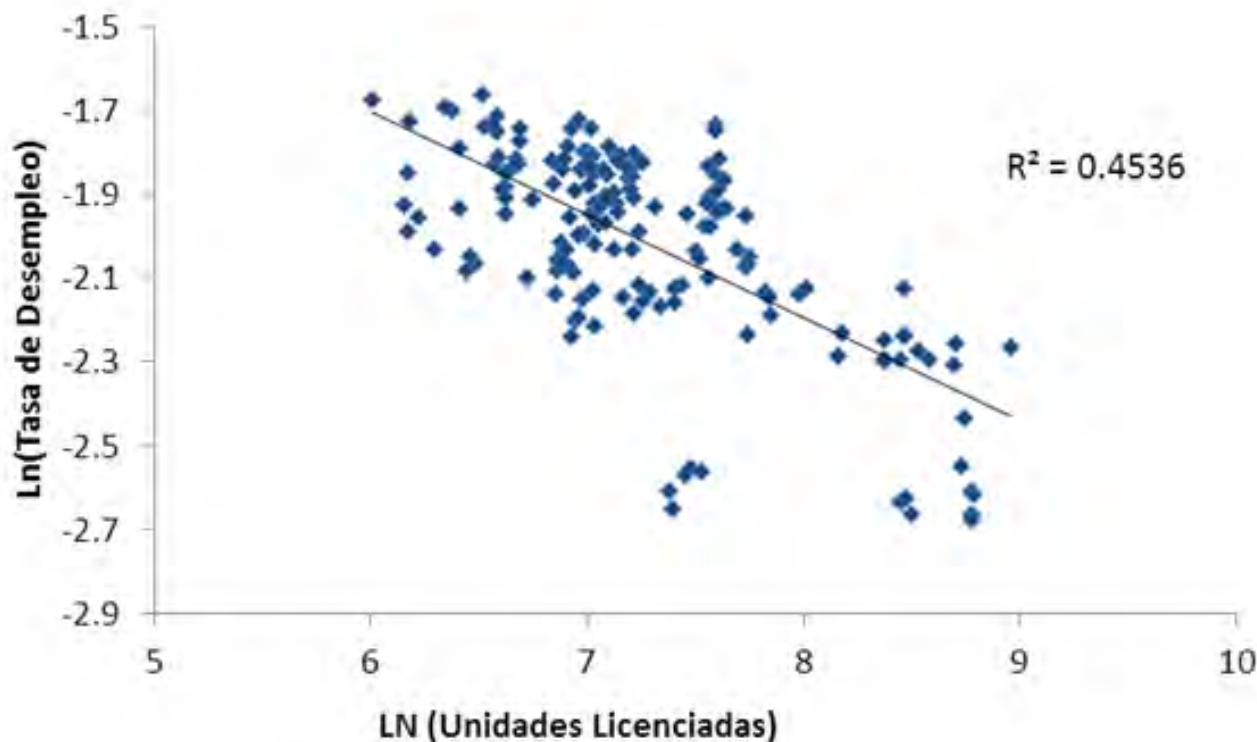
Fuente: DANE - GEIH

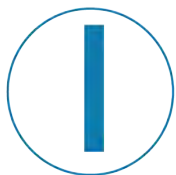


# DESEMPLEO Y LICENCIAS CONSTRUCCIÓN

Existe relación positiva entre la expedición de licencias y la disminución del desempleo en Montería. Lo anterior se traduce en que un aumento del 10% en expedición de licencias trae consigo una disminución promedio de la tasa de empleo de 2.4%.

**Correlación entre la tasa de desempleo y las licencias Montería (2000 – 2014)**





# EVOLUCIÓN DEL MERCADO LABORAL

## Evolución actividad económica ocupados (%), Montería (2008 – 2014)

Actividad	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura	1%	2%	2%	2%	2%	2%	1%
Pesca	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Explotación de Minas y Canteras	0%	1%	1%	0%	0%	1%	0%
Industrias Manufactureras	13%	13%	12%	12%	11%	9%	10%
Suministro de Electricidad, Gas y Agua	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Construcción	6%	6%	6%	7%	7%	8%	8%
Comercio al Por Mayor y al Por Menos	33%	32%	33%	33%	33%	34%	34%
Transporte, Almacenamiento y Comunicación	13%	13%	11%	11%	11%	11%	11%
Intermediación Financiera	1%	1%	1%	1%	1%	2%	2%
Actividades Inmobiliarias	4%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Administración Pública y defensa	4%	4%	4%	4%	4%	4%	4%
Educación	6%	6%	6%	6%	7%	6%	6%
Servicios Sociales y de Salud	4%	4%	5%	5%	5%	6%	6%
Otras Actividades de Servicio Comunitario	7%	6%	6%	6%	6%	6%	7%
Actividades de Hogares Privados (Empresas)	7%	8%	7%	7%	6%	7%	6%
Total	135.930	136.530	139.030	148.475	149.321	150.571	154.781

Fuente: DANE - GEIH

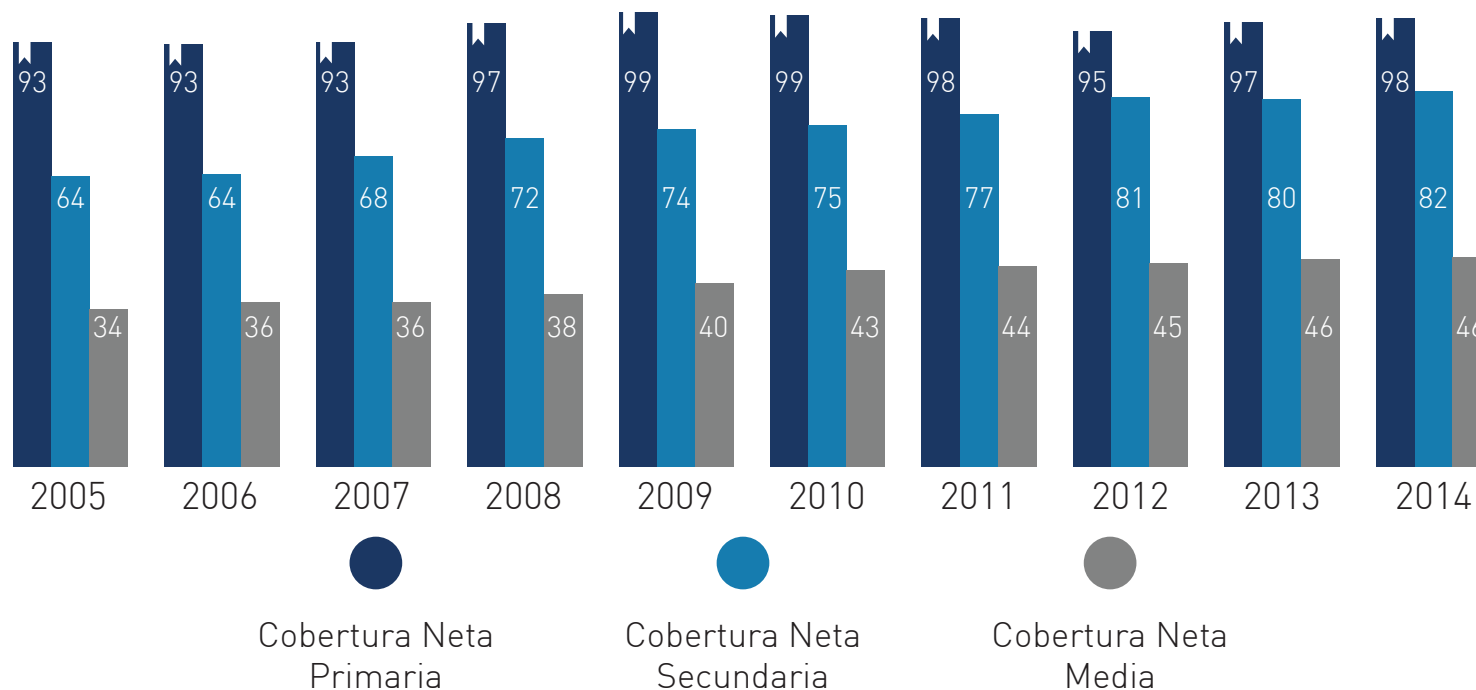




# EDUCACION

Es evidente que el sistema educativo de Montería ha avanzado en forma significativa en los últimos 10 años. La cobertura neta de educación ha aumentado en general para los diferentes niveles de educación, mostrando una mejoría generalizada en la educación básica y media, en particular en el nivel de educación básica secundaria. La cobertura neta en educación básica primaria llegó al 98% en 2014, bordeando la meta máxima de 100%.

## Cobertura Neta Educación

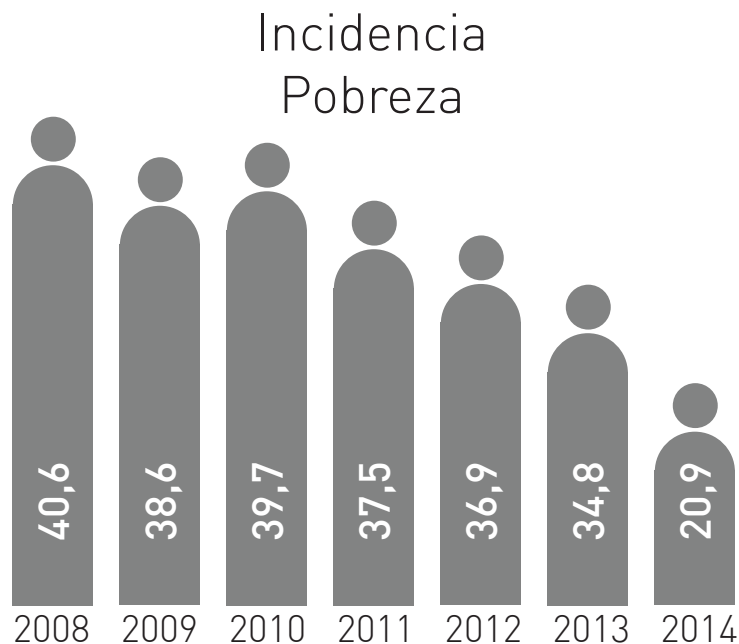


Fuente: Ministerio de Educación Nacional (MEN)



# INCIDENCIA POBREZA

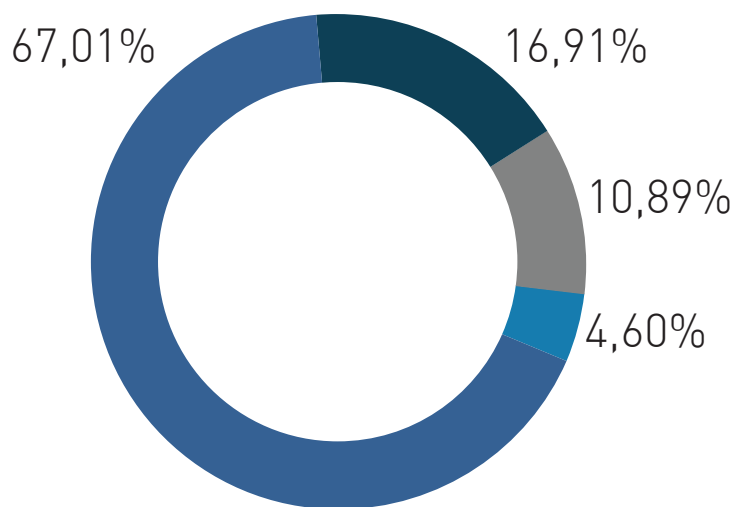
Montería se ha observado una disminución significativa de la incidencia de la pobreza, alrededor del 48% entre 2008 y 2014, que debe interpretarse como un proceso sustancial en la calidad de vida de los habitantes.





# ESTADISTICAS CATASTRALES - 2015

## Distribución de Predios según Destino



● Habitacional ● Otros Predios

● Agropecuario ● Comercial

La información catastral de 2015 contabiliza 155,007 predios, entre urbanos y rurales.

El 67% de los predios tienen destino habitacional.

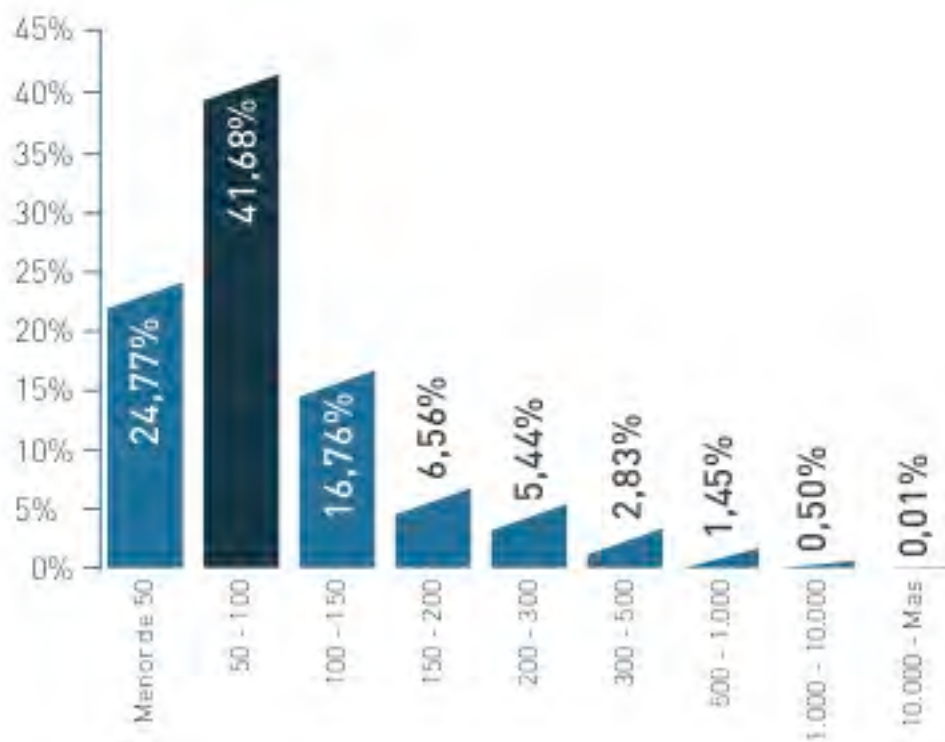
El número de predios con dedicación agropecuaria representan el 11% del total de los 155,007 predios.





# ESTADISTICAS CATASTRALES - 2015

## Contribución al avalúo catastral, según tamaño de los predios (m2) - 2015



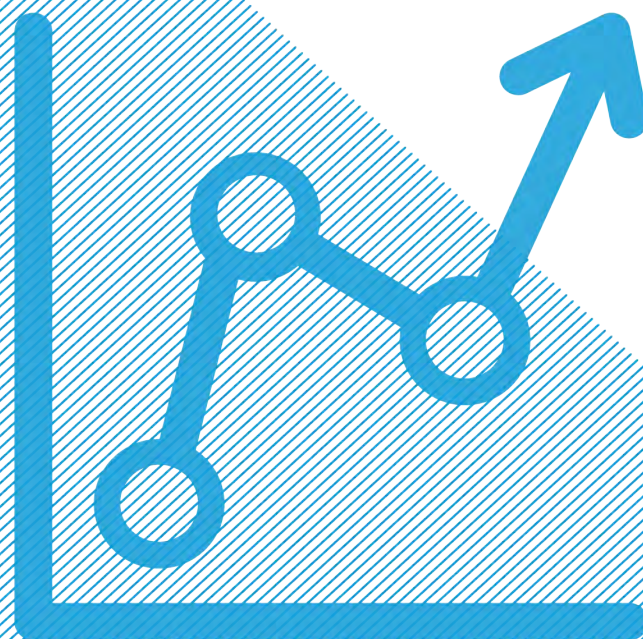
Los predios con construcciones con tamaño entre 50-100 m2 contribuyen con el 41,6% del avalúo de 2015. El 83,2% del avalúo total de la ciudad se concentra en los predios menores de 150 m2



# ESTADISTICAS CATASTRALES - 2015

**Distribución del área del terreno entre  
diferentes destinos (m2) - 2015**

Destino	Área Terreno (m2)	(%)
Habitacional	33.099.766	0,6%
Industrial	441.150	0,0%
Comercial	4.469.923	0,1%
Agropecuario	5.023.844.897	97,8%
Cultural	239.127	0,0%
Recreacional	1.011.918	0,0%
Salubridad	268.787	0,0%
Institucional	1.311.414	0,0%
Mixto	1.053.016	0,0%
Otros predios	69.316.530	1,3%
Total (m2)	5.135.056.528	100,0%
Total (Ha)	513.506	



ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL  
**POT**  
MONTERÍA - CÓRDOBA

1

DIAGNÓSTICO Y REVISIÓN  
DEL POT VIGENTE



# 1

# DIAGNÓSTICO Y REVISIÓN DEL POT VIGENTE

## DIAGNOSTICO PROBLEMAS

### Componente General

---

- Se establecen objetivos específicos, para los cuales no se fijó un plazo específico en el tiempo, lo cual reduce la posibilidad de medir los resultados o atrasos en su cumplimiento.
  - Infraestructura urbana de soporte se concentra en la definición del Sistema de Espacio Público sin abordar la conceptualización de lineamientos para la localización de actividades específica y su articulación con la infraestructura.
- 

### Componente Urbano

---

- No se definen las condiciones para el cumplimiento de las cesiones urbanísticas para espacio público y equipamiento.
  - La falta de consolidación del articulado hace que sea difícil de entender los ajustes realizados, en relación con los usos del suelo y los tratamientos.
  - Asignación de usos del suelo no parece estar articulada con la definición y delimitación de los tratamientos urbanísticos
-

# 1

# DIAGNÓSTICO Y REVISIÓN DEL POT VIGENTE

## DIAGNOSTICO PROBLEMAS

### Componente Urbano

---

- La estructura normativa es excesivamente desordenada y al parecer el instrumento de planeamiento a escala local, fichas normativas rurales, no han sido utilizadas efectivamente.
  - Dentro de los objetivos del componente general del POT se encontraba “Fundamentar el desarrollo rural en la productividad ambiental protegiendo sus recursos naturales, su paisaje, su producción tradicional sostenible y las características de su hábitat”, sin embargo no se establecieron acciones concretas para su desarrollo.
  - No se incluyeron adecuadamente la categorías e instrumentos previstos por el Decreto 3600 de 2007 (hoy Decreto 1077 de 2015).
-



# DIAGNÓSTICO Y REVISIÓN DEL POT VIGENTE

## DIAGNOSTICO REVISIÓN 2010

- No hay claridad en relación con los cambios en las vigencias de los contenidos introducidas por el Acuerdo 029 de 2010.
- Falta de consolidación de las disposiciones del Acuerdo 018 de 2002 y las del Acuerdo 029 de 2010.
- Las disposiciones normativas no incluyen referencia expresa a la cartografía de soporte.
- Referencia a las disposiciones del marco normativo de Bogotá que no resultan aplicables a la ciudad de Montería.

Se recomienda adelantar una revisión ordinaria general de todos los contenidos, teniendo en cuenta que el componente general ya ha perdido vigencia y dada la desarticulación entre los contenidos normativos del Acuerdo 029 de 2010 y el Acuerdo 018 de 2002.

# 1

## DIAGNÓSTICO Y REVISIÓN DEL POT VIGENTE

### LINEAMIENTOS

#### Acciones Principales

- Corregir imprecisiones normativas y cartográficas relacionadas con áreas del municipio o la asignación de condiciones urbanísticas a ciertas áreas del municipio.
- Incorporar y articular disposiciones normativas del nivel nacional y municipal recientemente expedidas

#### Recomendaciones Para El Proceso De Revisión

- Superar las imprecisiones normativas a partir de la expedición de un nuevo articulado completo y organizado
- Organizar una batería de cartografía actualizada y con referencias específicas dentro del articulado, donde se vinculen todas las referencias existentes
- Incorporar expresamente y con el grado de precisión y entendimiento debido las disposiciones sobre ordenamiento del suelo rural establecidas en el Decreto 1077 de 2015.



# 1

## DIAGNÓSTICO Y REVISIÓN DEL POT VIGENTE

### LINEAMIENTOS

#### Acciones Principales

- Ajuste de actuaciones, programas y proyectos del POT.

- 
- Incluir y regular los instrumentos de planificación complementaria, necesarios para adelantar proyectos y programas formulados en el Plan.
- 

#### Recomendaciones Para El Proceso De Revisión

- Revisar la articulación entre las políticas incluidas en el componente general y los proyectos específicos, a partir de la definición de los plazos en que se espera su realización.
  - Revisar las escalas de planeamiento propuestas, en especial el nivel urbano de operaciones y de planes locales
- 
- Revisar la efectividad de los instrumentos de planificación previstos en el POT, especialmente los Planes Maestros, los planes locales y los planes especiales como el del Centro o de espacio público.
-



ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL  
**POT**  
MONTERÍA - CORDOBA

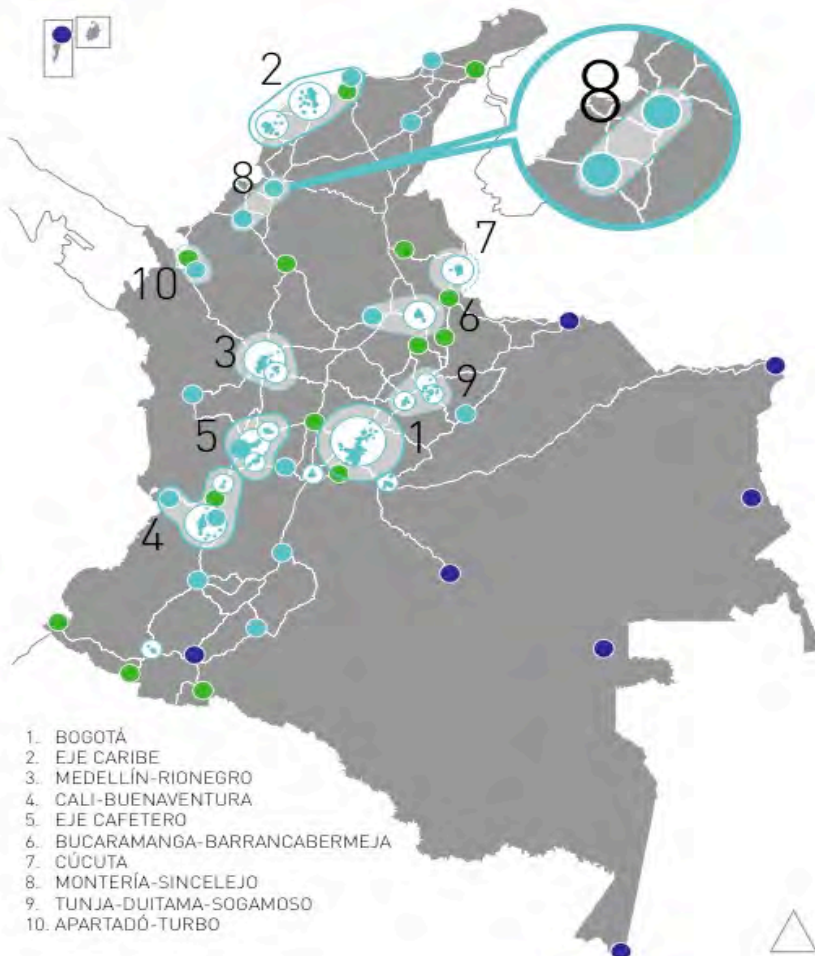
2

ARTICULACIÓN REGIONAL Y  
MODELO DE ORDENAMIENTO

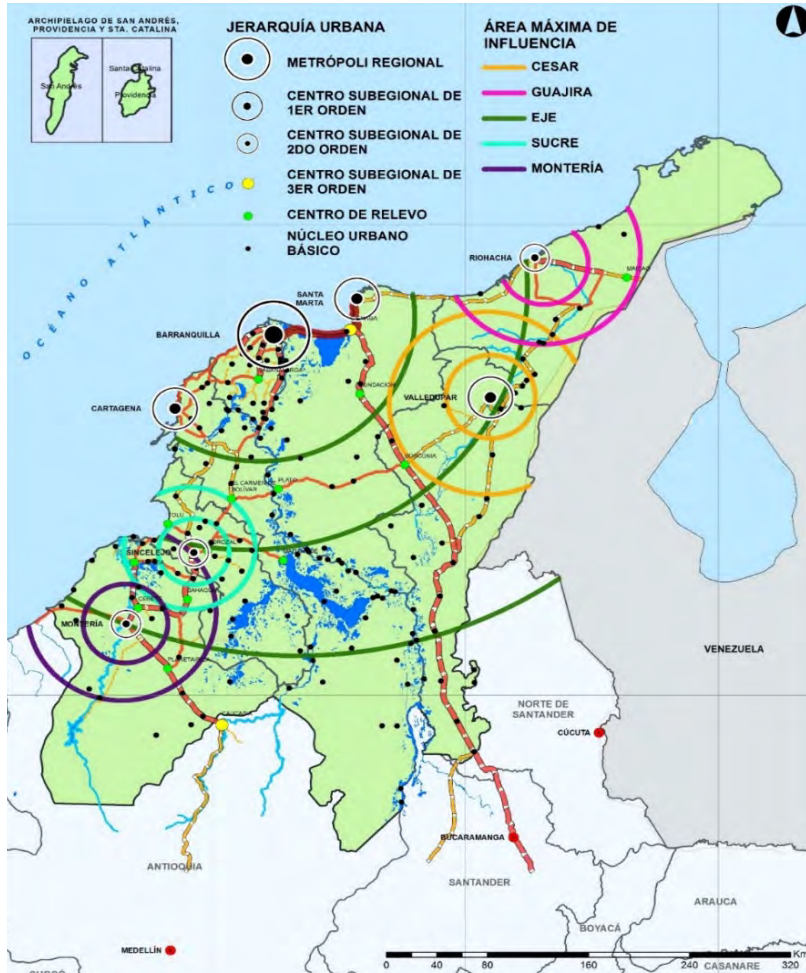


**DIAGNÓSTICO**

## SISTEMA DE CIUDADES

**Sistema De Ciudades**

- Montería es una de las 38 ciudades con mayor influencia en temas comerciales y de servicios en Colombia (DNP, 2013).
- Como capital de Córdoba, es un centro subregional estratégico en el intercambio comercial entre la Costa Caribe y el interior del país.
- Montería- Sincelejo es una de las diez subregiones urbanas más importantes del país y la segunda subregión urbana más destacada de la Costa Caribe, después del denominado Eje Caribe (Santa Marta, Barranquilla y Cartagena).

**Sistema De Ciudades**

Fuente: Elaboración propia con base en el "Proceso de revisión al POT 2002-2015"

## DIAGNÓSTICO

### SISTEMA DE CIUDADES

La ciudad de Montería se considera como un centro subregional que permite que exista una conectividad entre la Costa Atlántica y el interior del país, especialmente, el Departamento de Antioquia. En el mapa se puede observar que:

- Montería se vislumbra como un centro subregional de segundo orden.
- Área de influencia de Montería se localiza casi que exclusivamente en Córdoba.

La ciudad se ubica estratégicamente a medio

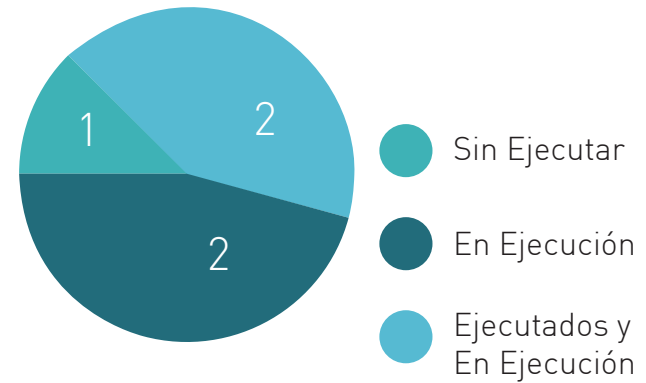
- camino entre Medellín y Cartagena, siendo un paso obligado de mercancías y pasajeros

Está en cercanías de la zona portuaria del

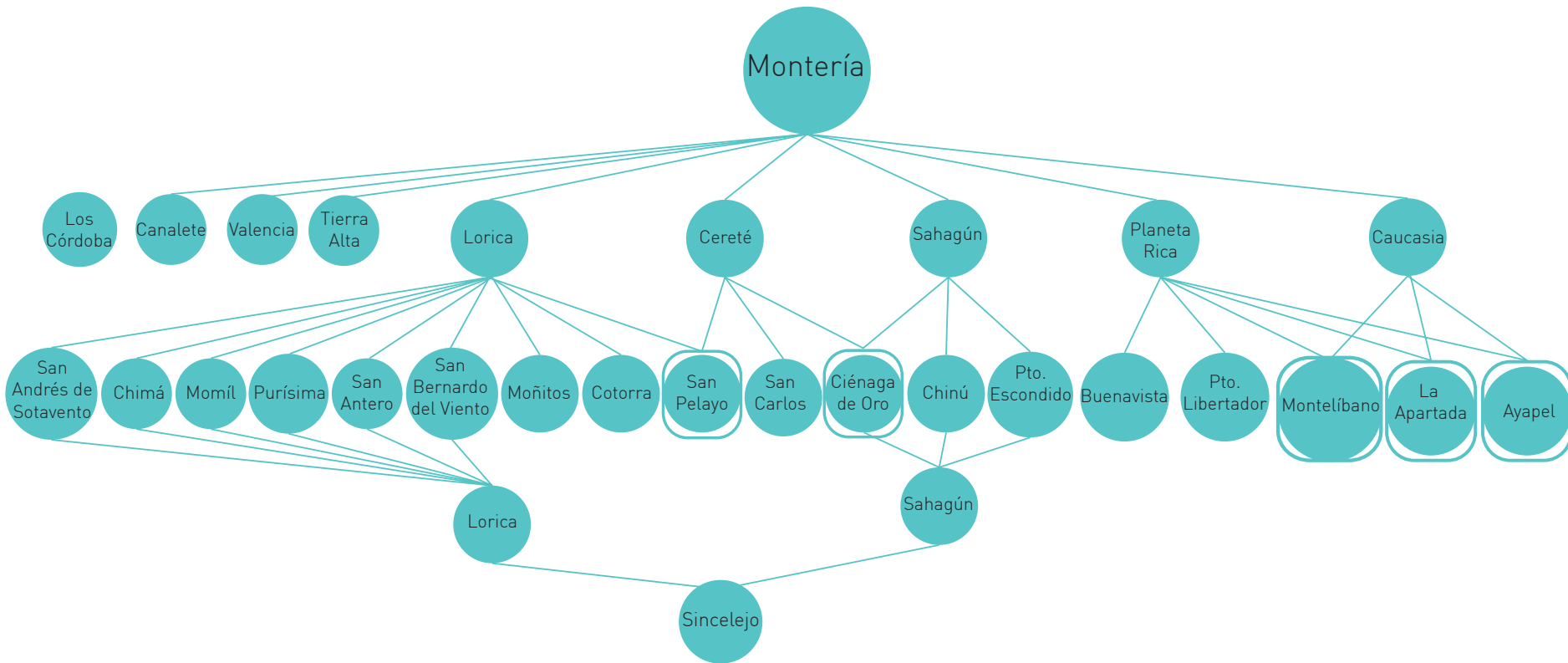
- Golfo de Urabá, siendo esta una conexión que se podría potenciar (Ver siguientes diapositivas).

La ciudad de Montería se considera como la

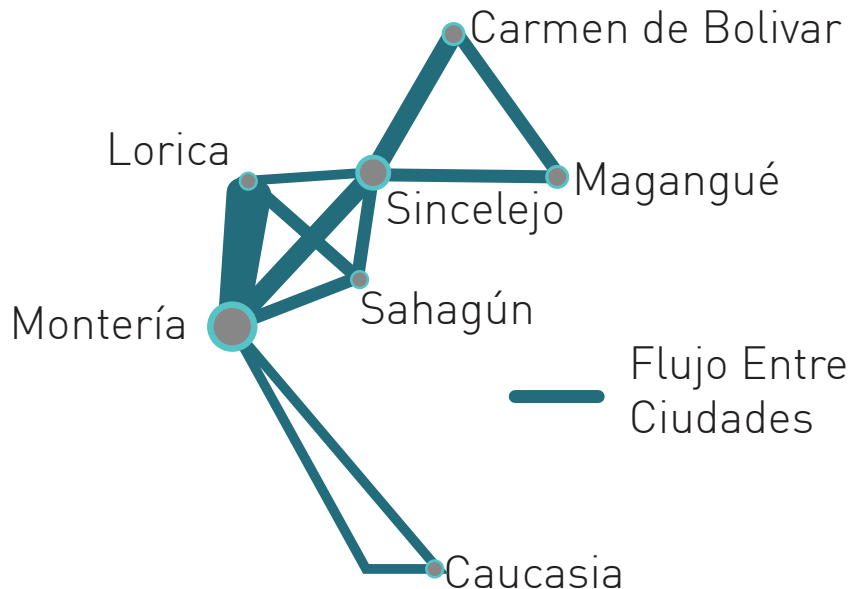
- ciudad dominante en su entorno inmediato, como se observa en las siguientes diapositivas.

**DIAGNÓSTICO**  
PROYECTOS DIRECTOS Y RELACIONADOS**Proyectos Regionales Directos****Proyectos Regionales Relacionados**

Fuente: Municipio de Montería POT 2002-2011 y Revisión 2010  
(2002-2015)

**DIAGNÓSTICO**  
CENTRALIDADES**Análisis de Centralidades y Atracciones interdepartamentales**

Fuente: Elaboración propia en base a “áreas de influencia y jerarquía de los centros urbanos” POT revisión 2010; Christaller; conglomerados sistema de ciudades.

**DIAGNÓSTICO**  
CARGA Y PRIVADOS**Comportamiento Gravitacional de Vehículos de  
Transporte de Carga y Privados**

Montería constituye un puente conector entre municipios y ciudades de la zona noroccidental del país (Sincelejo, Magangué, Lórica, Sahagún y Carmen de Bolívar) y del Norte de Antioquia (Caucasia).

Este comportamiento gravitacional dentro de una lógica comercial, hace que Montería sea tenga un papel preponderante como articulador de las relaciones entre Medellín, Barranquilla y Cartagena, así como de otras ciudades intermedias tales como Riohacha y Valledupar.



**DIAGNÓSTICO**

## DINÁMICA DE LA MOVILIDAD REGIONAL

**Salida de pasajeros Terrestres desde Montería y lugares  
de destino y más frecuentes 2015 (a noviembre)**



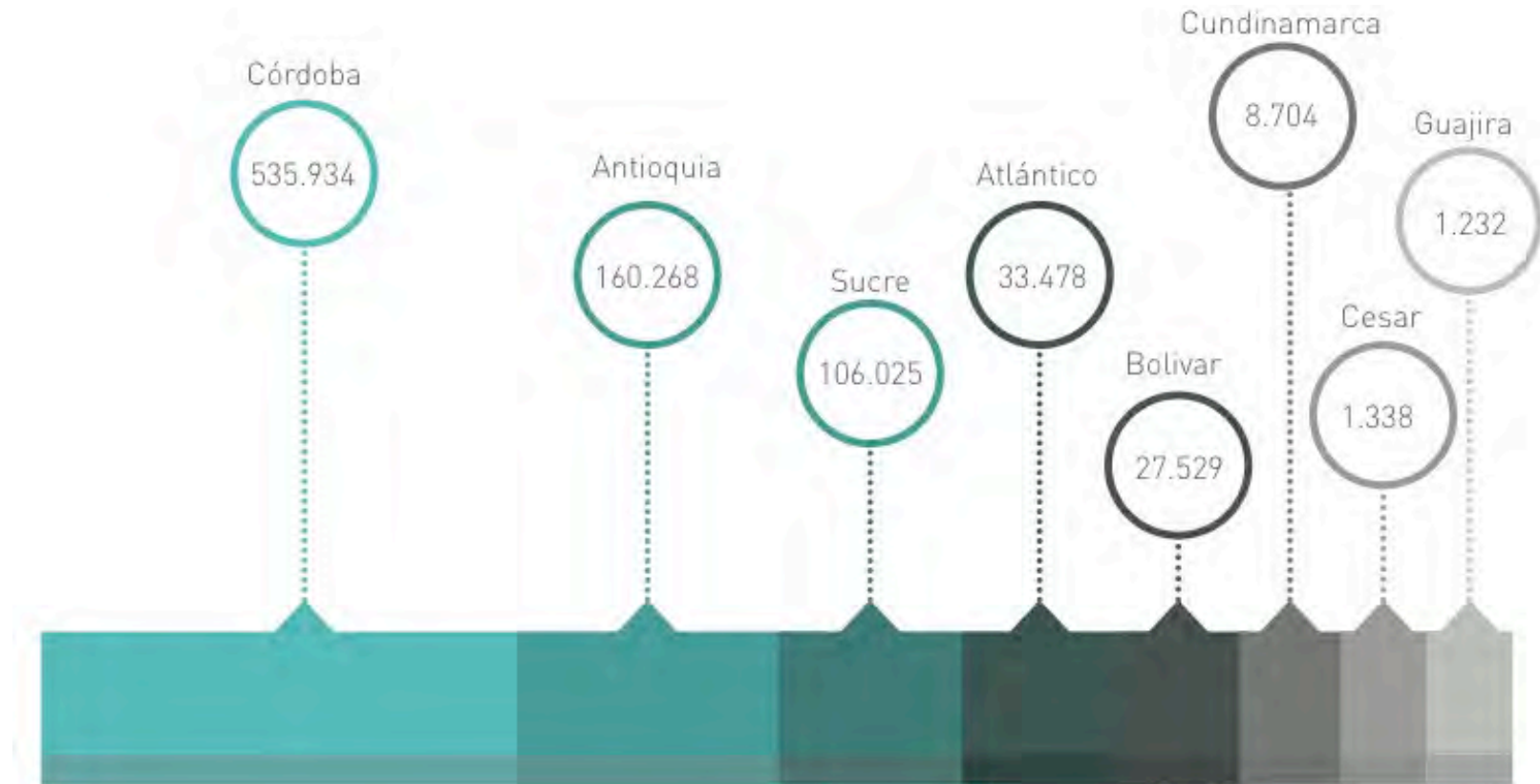
Fuente: elaboración propia en base a reporte de salidas de pasajeros por ruta destino 2015 Terminal de Transporte de Montería S.A

Las salidas se dan, generalmente, hacia otros municipios de Córdoba, así como hacia La Guajira, Sucre y Atlántico.

**DIAGNÓSTICO**

## DINÁMICA DE LA MOVILIDAD REGIONAL

**Llegada de pasajeros Terrestres desde Montería y  
lugares de origen y más frecuentes 2015 (a noviembre)**



Fuente: elaboración propia en base a reporte de llegada de pasajeros por ruta origen 2015 Terminal de Transporte de Montería S.A

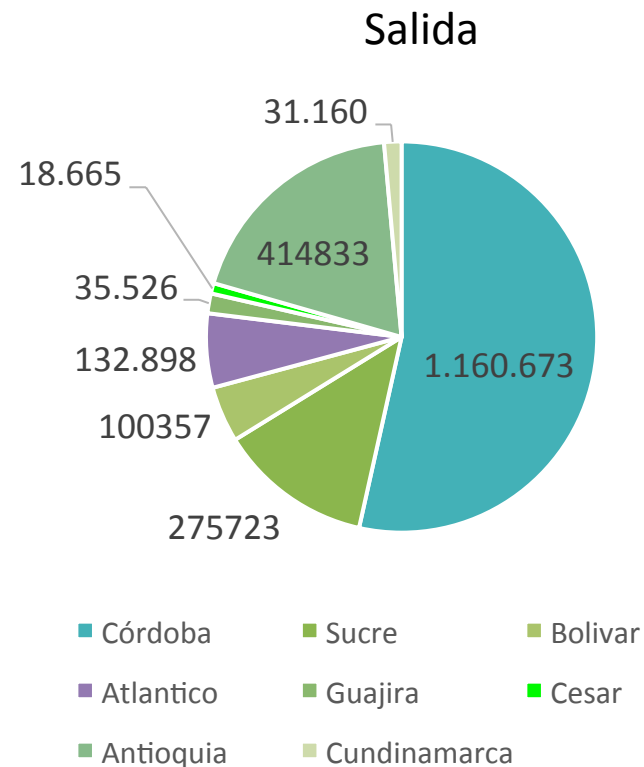
Las llegadas se originan, en su mayoría, desde otros municipios de Córdoba, y desde los departamentos de Antioquia, Sucre y Atlántico.

## DIAGNÓSTICO

### MOVILIDAD REGIONAL VEHICULAR

#### Movimiento Anual De Salidas (A Noviembre De 2015)

- La salida anual de pasajeros desde Montería hacia otros municipios de Córdoba se ha doblado en los últimos 8 años, mostrando un crecimiento especialmente importante de 2012 a 2013.
- Se destaca el crecimiento en la cantidad de pasajeros que anualmente salen hacia Antioquia y Sucre.
- El crecimiento en la cantidad de pasajeros que anualmente salen hacia Atlántico, Bolívar, Cundinamarca, Cesar y La Guajira ha sido leve.

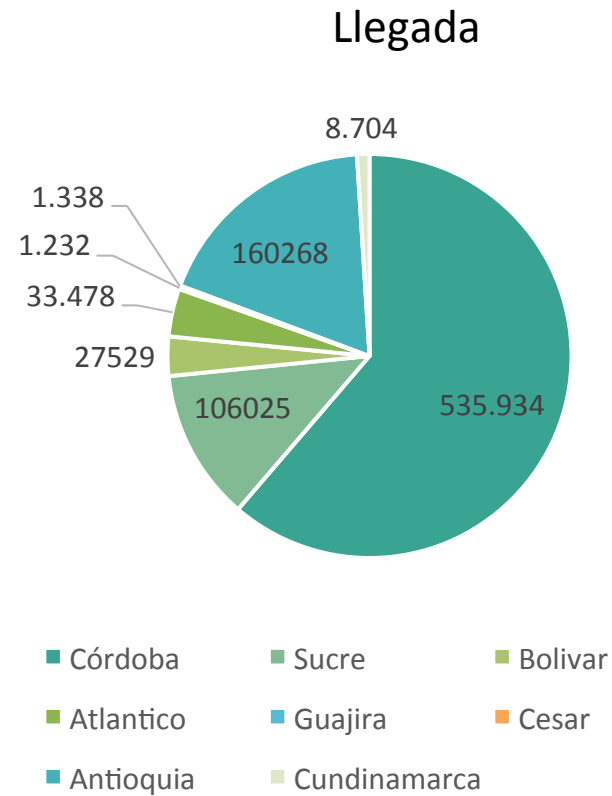


## DIAGNÓSTICO

### MOVILIDAD REGIONAL VEHICULAR

#### Movimiento Anual De Llegadas (A Noviembre De 2015)

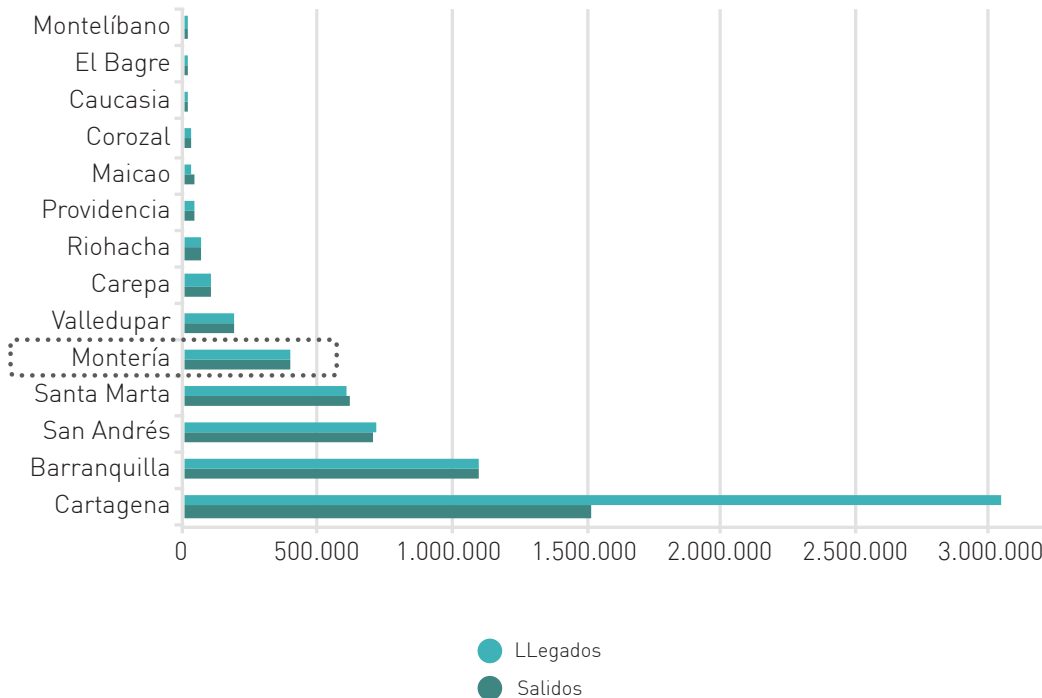
- La llegada de pasajeros hacia Montería es menor, en comparación con los movimientos de salida.
- La llegada de viajeros de otros municipios de Córdoba hacia Montería ha llegado a casi triplicarse entre 2008 y 2014.
- Entre 2008 y 2015, la cantidad de pasajeros llegados desde Antioquia y Sucre superó la cantidad de viajeros llegados desde el Atlántico.
- La cantidad de pasajeros llegados desde Atlántico es cada vez más baja, pasando de ser de más de 100 mil en 2009, a ser de menos de 50 mil en 2015.



Fuente: elaboración propia en base a reporte movilidad de pasajeros comparativo años 2008 a 2013 y salida de pasajeros por ruta destino 2014 y 2015 Terminal de Transporte de Montería S.A.

**DIAGNÓSTICO**

## MOVIMIENTO DE PASAJEROS AEROPUERTO

**Movimiento De Pasajeros Aéreos En El  
Caribe Colombiano 2004-2014**

Fuente: elaboración propia con base en Aerocivil  
"aeropuertos de Colombia 2004-2014.

- El aeropuerto de Montería se destaca, en la región caribeña, como la quinta terminal aérea con mayor movimiento de pasajeros.
- Después de Cartagena, Montería tiene el segundo aeropuerto con mayor movimiento de pasajeros en la zona occidental de la región caribeña, muy por delante de las terminales aéreas de Carepa, Corozal y Cauca.
- Se observa en Montería una cifra de alrededor de 900 mil pasajeros movilizadas, sumando llegadas y salidas totales.

**Marco Subregional De Movilidad****DIAGNÓSTICO**

## MARCO SUBREGIONAL DE MOVILIDAD

Los movimientos de pasajeros entre Montería y los departamentos de Sucre y Antioquia presentan tendencias similares entre sí, manteniendo curvas idénticas y preservando cifras y/o porcentajes superiores a los observados en los demás departamentos examinados.

**DIAGNÓSTICO**  
POT 2002

El POT (2002) vislumbra la integración Regional por medio de temas culturales, ambientales, comerciales y de infraestructura. Si bien no se identifican artículos relacionados con el modelo regional, en el DTS se desarrollan las intenciones en materia regional.

- **Artículo 22:** Franja forestal protectora a partir del Río Sinú.
- **Artículo 24:** Parque Regional Natural de Sierra Chiquita
- **Artículo 29:** Segundo Anillo Vial (Mocarí– Calle 41).
- **Artículo 30:** Central de Abastos y Terminal de Transporte.
- **Artículo 31:** Distrito de Riego Corredor Montería-Cerete.
- **Artículo 32:** Parque Regional de Sierra Chiquita.
- **Artículo 33:** Estudios creación del área metropolitana.
- **Artículo 44:** Centro Regional de Acopio de Residuos.
- **Artículo 80:** Patrimonio cultural regional.

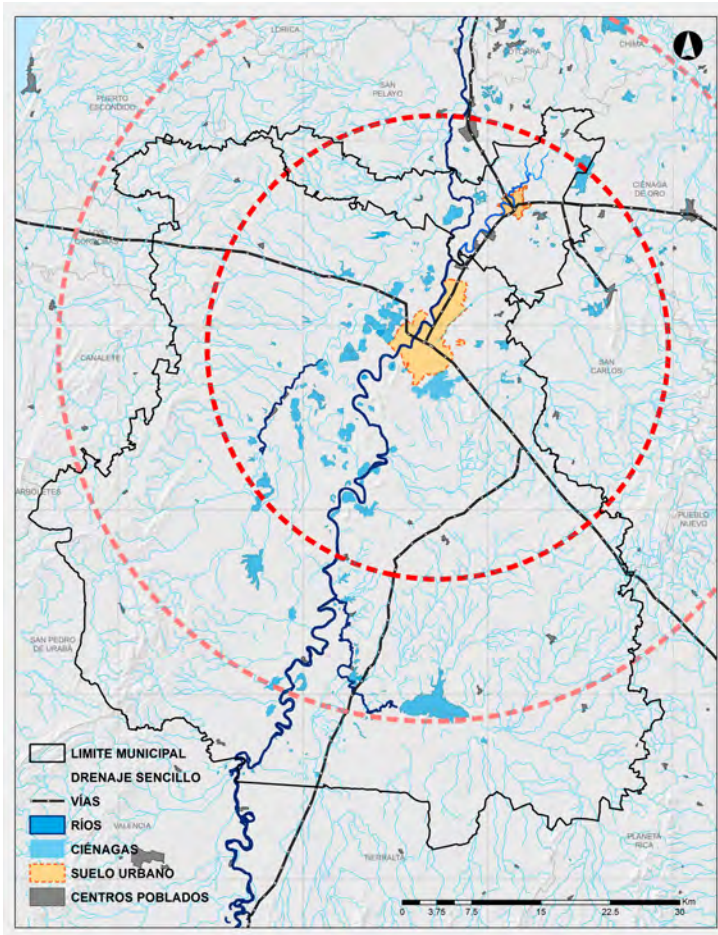


**DIAGNÓSTICO**  
REVISIÓN POT 2010

La revisión de 2009-2010 guarda concordancia con el POT de 2002, de forma tal que se distinguen pocos cambios sustanciales. Sin embargo, en esta se contextualiza y se explica más ampliamente el funcionamiento espacial de Montería y su jerarquía dentro de la Región Caribe. Además, se destaca la idea de internacionalización del Aeropuerto Los Garzones y el proyecto de establecimiento de reservas forestales.

Los artículos de la revisión del POT adicionados son:

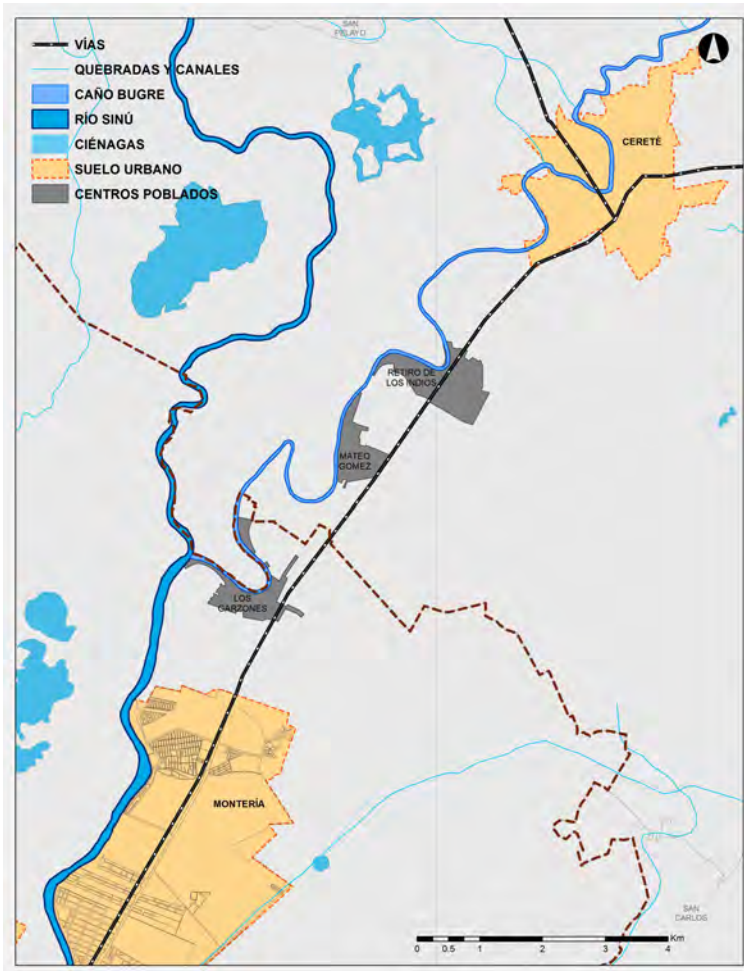
- **Artículo 29.** Culminación de la construcción del segundo anillo vial desde la entrada de Mocarí hasta la Calle 41 (paralela a la Circunvalar Ranchos del Inat).
- **Artículo 30.** Construcción de la central de abastos y de un terminal de transporte intermunicipal de uso mixto.
- **Artículo 31.** Destinación exclusiva del área sobre el corredor vial Montería-Cerete para un uso como distrito de riego.
- **Artículo 32.** Construcción del parque Regional de Sierra Chiquita.
- **Artículo 33.** Compromiso a corto plazo de realizar estudios de factibilidad para la creación del área metropolitana, a través de acuerdos municipales.

**Articulación “Metropolitana”**

Fuente: elaboración propia.

**DIAGNÓSTICO****ARTICULACIÓN “METROPOLITANA”**

Si bien no está constituida oficialmente, se observa la existencia de una zona metropolitana de facto compuesta por Montería y el municipio de Cereté. Sin embargo, se advierte una falta de coordinación intermunicipal en temas territoriales y de usos del suelo que permitan que se dé una mejor integración de los centros poblados de ambos municipios.

**Articulación “Metropolitanav”**

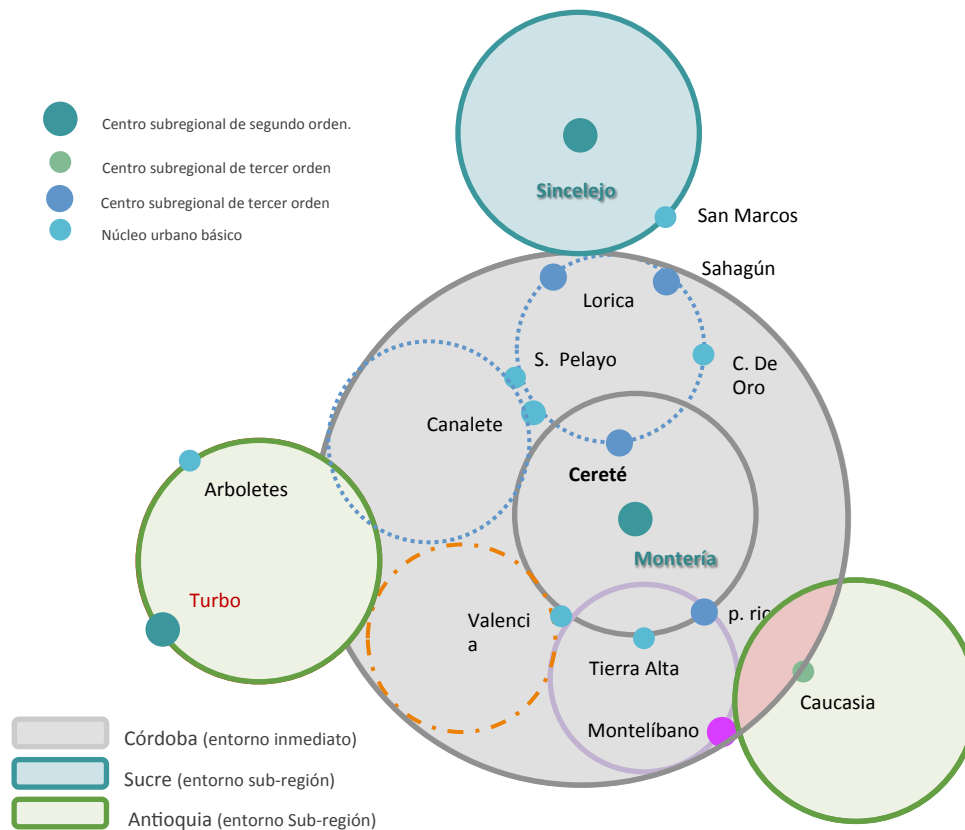
Fuente: elaboración propia.

**DIAGNÓSTICO****ARTICULACIÓN “METROPOLITANA”**

- La conformación de una zona metropolitana ha sido contemplada en el POT de 2002 y ha sido examinada por la alcaldía municipal de Montería en conjunto con la alcaldía de Cereté, la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Córdoba y la Universidad Pontificia Bolivariana Sede Montería.
- Debe basarse en la adecuación e implementación de unos equipamientos, un sistema estratégico de transporte y construcción de viviendas de interés prioritario.
- Debe considerarse la presencia de centros poblados rurales y de la red vial existente, buscando articular ambos municipios.
- Existe un distrito de riego entre Montería, Cereté y San Pelayo, además de una destacada producción algodonera.

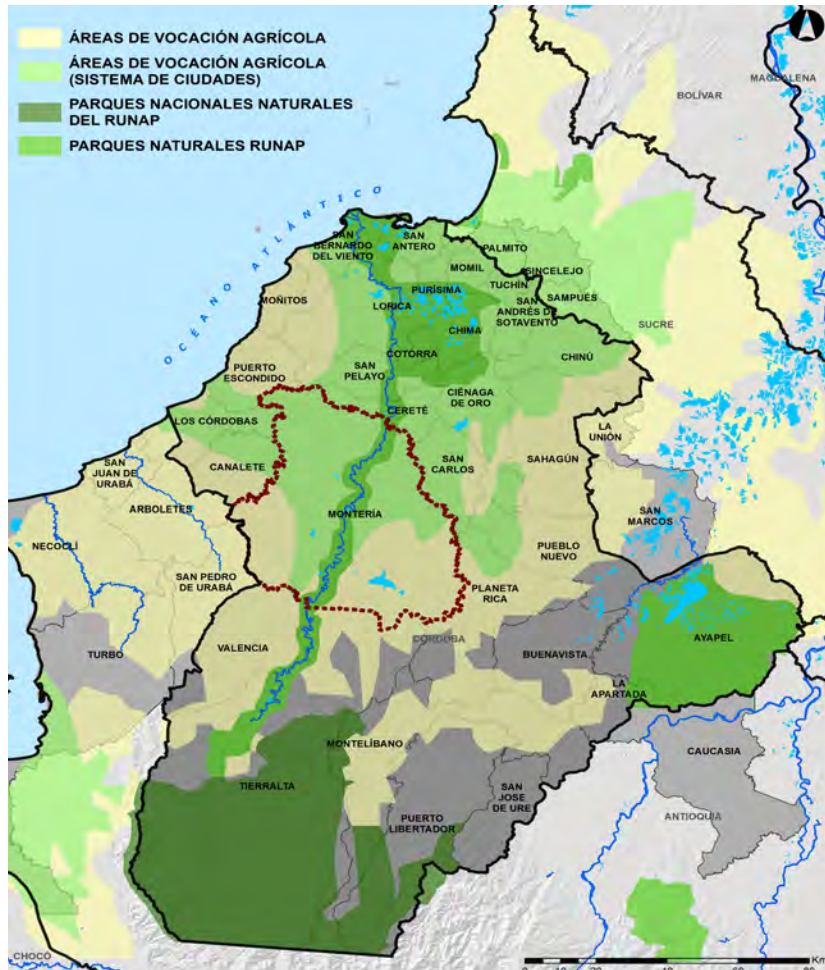
**PROPUESTA**

## MUNICIPIOS INTEGRANTES DEL MARCO SUB-REGIONAL

**Orden Jerárquico De Las Principales  
Áreas Municipales**

Por medio del marco sub-regional se apunta a aprovechar el potencial económico de una integración interurbana e interregional. En este caso, dicha integración se caracteriza por vislumbrar a Montería como el punto intermediario, por un lado, de los flujos y relaciones existentes entre las ciudades de Turbo, Sincedejo y Caucaasia, y por otro lado, de los flujos y relaciones existentes entre la Costa Caribe y el Interior del país.



**Funciones Naturales Del Territorio**

Fuente: elaboración propia, abstraído de FINDETER; "Parque Regional del Sinú", corredor agroecológico; "agrópolis", iniciativas estratégicas.

## LINEAMIENTOS

### FUNCIONES NATURALES DEL TERRITORIO

- Uno de los factores a tener en cuenta, en términos de integración regional, es el de los parques naturales, áreas protegidas y zonas con vocación agrícola.
- En la zona de influencia de Montería se tiene la zona de ronda del río Sinú, como parque natural del RUNAP.
- El modelo regional debe considerar lineamientos que permitan consolidar la función ecológica del territorio y promover la preservación de áreas de importancia ecológica.

**LINEAMIENTOS**

## FUNCIONES NATURALES DEL TERRITORIO

## 1. Sistema urbano regional

- A partir del análisis del comportamiento vehicular, el área máxima de influencia de Montería, la Frecuencia de viajes desde y hacia Montería, propósitos de los viajes.

## 2. Asociación Municipal

- Agrupar municipios de Córdoba, Antioquia y Sucre en asociaciones municipales.

## 3. Plataformas logísticas

- Apuntar a generar nuevas funciones urbanas y rurales.

## 4. Orden jerárquico municipal

- Determinar un orden jerárquico municipal en torno a prestación de servicios y equipamientos educativos, de salud, culturales, deportivos, de parques, de abastecimiento y de transporte.

## 5. Transporte Regional

- Fortalecer los sistemas de transporte regional.

**LINEAMIENTOS**

## FUNCIONES NATURALES DEL TERRITORIO

## 6. Función ecológica del territorio

- Promover el cuidado y preservación de las áreas ambientales.

## 7. Corredores Ecológicos

- Determinar corredores y áreas protegidas.

## 8. Áreas productivas

- Consolidar las áreas productivas de los municipios.

## 9. Áreas ecológicas

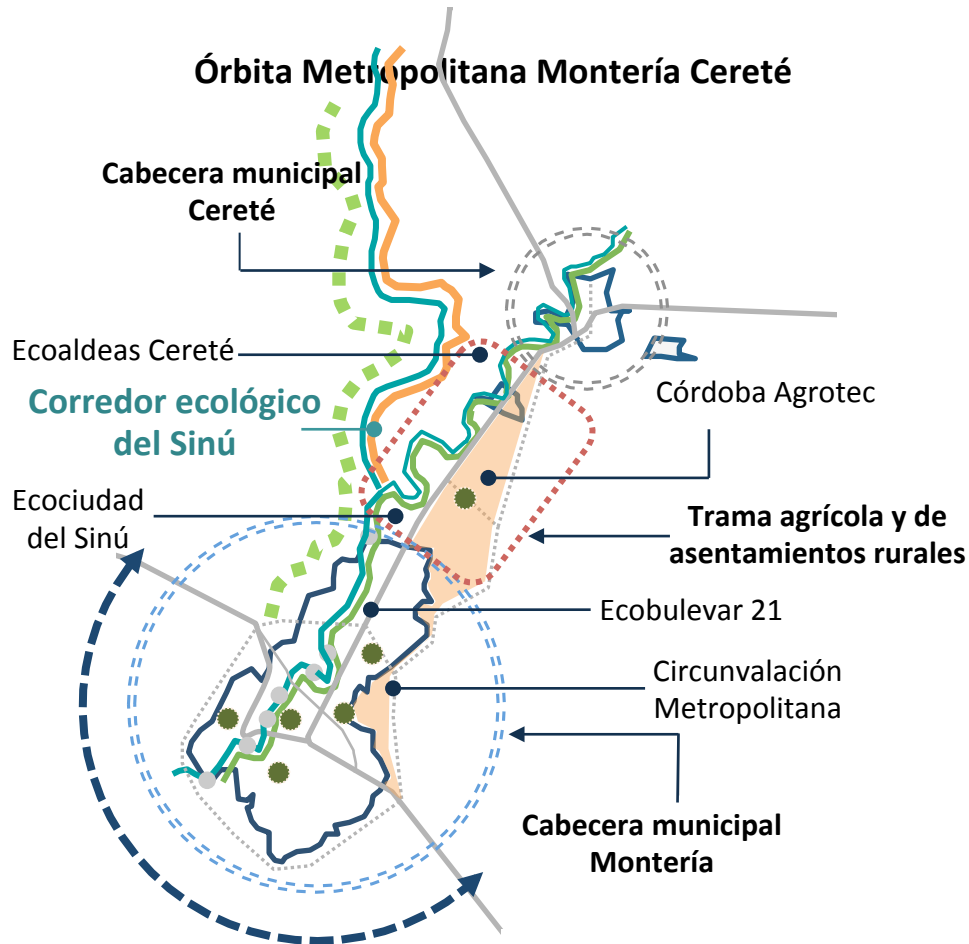
- Preservar las áreas ecológicas declaradas como de manejo especial.

## 10. Elementos orográficos

- Proteger los elementos orográficos existentes

**PROPUESTA**

## PERSPECTIVA DIAMANTE CARIBE



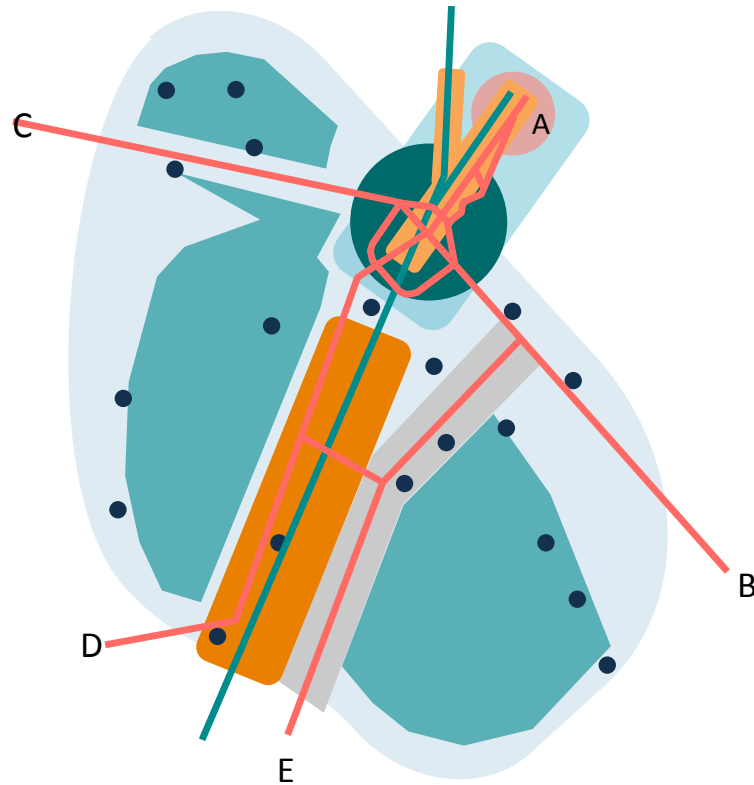
Fuente: elaboración propia abstracta de  
ciudad-territorio, Montería – Córdoba

- En el caso de Montería, esta perspectiva se revela como el elemento clave y central de la estructura regional, debido a su situación geográfica, de forma tal que se busca consolidar un área espacial de gran tamaño y productividad que, según el suelo y sus potencialidades, permita constituir una metrópolis agraria en torno a la capital de Córdoba.
- Un primer paso es el de la consolidación de proyectos metropolitanos, tales como el del Aeropuerto Los Garzones.



**LINEAMIENTOS**  
ÁREA METROPOLITANA

Conformación del área metropolitana	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fomentar gestión del suelo metropolitano sin alterar las autonomías municipales.</li></ul>
Áreas naturales metropolitanas	<ul style="list-style-type: none"><li>• Coordinar el manejo y protección de las áreas naturales y los recursos hídricos</li></ul>
Urbanización sostenible	<ul style="list-style-type: none"><li>• Estimular proyectos de urbanización sostenible, buscando minimizar el impacto ambiental.</li></ul>
Transporte metropolitano	<ul style="list-style-type: none"><li>• Organizar programas de transporte metropolitano que estimulen la movilidad y respondan a las necesidades de transporte de la zona metropolitana.</li></ul>
Aeropuerto Los Garzones	<ul style="list-style-type: none"><li>• Promover la internacionalización de la terminal aérea.</li></ul>
Diamante Caribe	<ul style="list-style-type: none"><li>• Establecer estrategias que ayuden a consolidar la zona metropolitana, a partir de proyectos y programas basadas en los preceptos del Diamante Caribe.</li></ul>
Plan de Acción 2032	<ul style="list-style-type: none"><li>• Desarrollar los proyectos estipulados en el Plan de Acción 2032 Montería Sostenible de Cara al Río Sinú.</li></ul>



Fuente: elaboración propia.

## PROPUESTA

### MODELO MONTERÍA- REGIÓN (Corema)

#### CONVENCIONES

- Zona de planificación urbana, como Nodo de estructuración Nacional – Regional - Subregional
- Núcleo de vinculación Subregional
- Centralidades rurales de sustento local, en base actividades agropecuarias-tradicionales, modernizadas
- Zona de planificación rural
- Espacio para la consolidación de las actividades agropecuarias
- Eje ambiental protegido
- Eje agropecuario - industrial
- Espacio de valorización ecológica
- Órbita de gravitación metropolitana
- Eje fluvial de integración turística y económica
- Ejes viales arteriales de integración; nacional, regional, Subregional

La sostenibilidad es el principal lineamiento para la articulación del modelo Montería- Región, algo que también se debe vincular con temáticas ambientales, tal y como se puede prever en los programas establecidos para la ciudad por FINDETER, el BID, la Fundación Metrópoli y Microsoft.

**LINEAMIENTOS**

## MODELO MONTERÍA- REGIÓN

## Sistema de equipamientos regionales

- Consolidar un sistema de equipamientos de impacto regional, que sea accesible para la ciudadanía.

## Protección del suelo rural

- Fomentar la protección del suelo rural, como patrimonio de importancia ecológica y productiva.

## Centros poblados

- Fortalecer los centros poblados como centralidades rurales, fortaleciendo las vías y equipamientos de salud y educación.

## Transporte

- Adecuar vías integradas al sistema vial primario departamental y nacional

## Río Sinú

- Promover intervenciones del espacio físico urbano y rural, a partir del río Sinú.

## Manejo de rondas

- Supervisar el manejo de las rondas del río y el sistema acuífero municipal.

## Parques regionales

- Ejecutar los proyectos de parques regionales enunciados en el POT.

## Articulación económica

- Desarrollar nuevos espacios de articulación económica, fomentando clusters agrícolas.

## Plan de Acción 2032

- Desarrollar los proyectos estipulados en el Plan de Acción 2032 Montería Sostenible de Cara al Río Sinú.

**PROGRAMAS Y PROYECTOS**

## PROGRAMAS

---

Fortalecimiento de las comunicaciones

---

Áreas de protección, reserva, conservación y tratamiento ambiental

---

Fortalecimiento vial para la distribución de flujos y regionales

---

Áreas de producción agrícola

---

Fortalecimiento vial para la distribución de flujos y regionales

---

Viales circunvalares como anexos a Troncales de comunicación vial

---

Fortalecimiento vial para la comunicación intramunicipal y de su hinterland

---

Promoción y fortalecimientos poblados como centralidades

---

Áreas de aglomeración industrial mediante el fortalecimiento vial

---

**PROPUESTA****PROYECTOS**

Proyectos retomados del POT 2002-2011 y su revisión 2010

Continuación de las intervenciones en el Aeropuerto los garzones para su internacionalización

Construcción del parque regional de sierra chiquita

Parque agroindustrial asociado con el tema de zonas francas o de ferias permanentes

Construcción de puente vehicular sobre el Río Sinú en el corregimiento de Santa Isabel

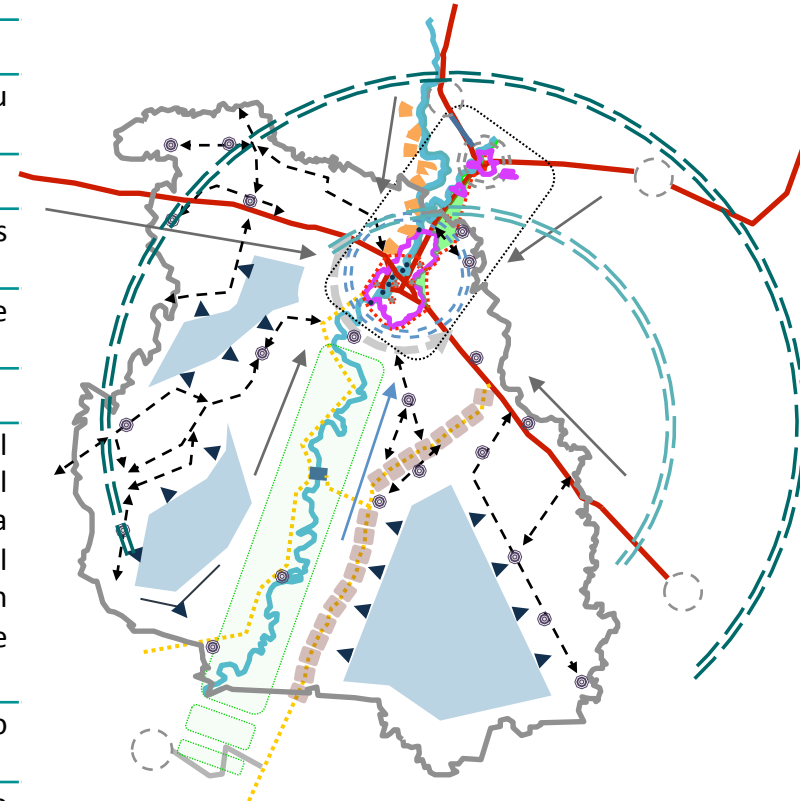
Proyectos (estructurados como nuevos)

Establecer como área de reserva ambiental las rondas de río, a lo largo del tramo que atraviesa el Río Sinú el área municipal, regulando la explotación del suelo fértil (tema amparado por el artículo 80 de la Constitución Política Nacional de Colombia, en concordancia con lo establecido en el artículo 4 del decreto 3600 de 2007 (referente a Áreas de conservación y protección ambiental, y a Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.)).

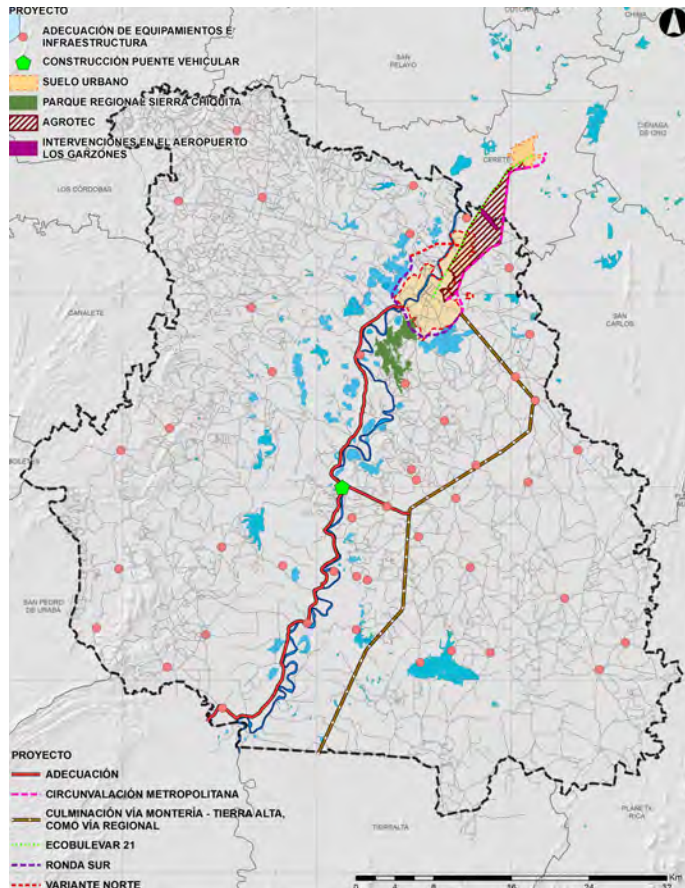
Construcción de los 11km de longitud, del Parque Fluvial Corredor Ecológico del Sinú

Desarrollo de zona Córdoba Agrotec en un aproximado de 1870 Ha., dentro de un área delimitada en la Pieza Norte de la ciudad en articulación con Cereté

Desarrollo de Ecoaldeas del Sinú en un área espacial de 660 Ha. en la comuna 9 de la pieza Norte del municipio.



Fuente: elaboración propia.

**MODELO MONTERÍA REGIONAL**

Fuente: elaboración propia.

## **PROPUESTA**

### MODELO MONTERÍA REGIONAL

#### PROYECTOS

Desarrollo del Ecobulevar 21 en los 15,6 km. lineales que articulan al municipio con Cereté

Construcción de 18 Km lineales de la Variante Metropolitana Montería – Cereté, y su articulación con la vía paralela a la Circunvalar (Ranchos del Inat)

Construcción de 4,8 km de la Variante Norte, que articula la margen izquierda del municipio con su margen derecha de occidente a norte.

Construcción de 13,2 Km lineales de Ronda Sur, la cual delimita de manera periférica, la parte sur de la cabecera municipal.

Adecuación de tramo vial perpendicular entre rutas vía Montería – Tierra Alta y vía Montería - Las Palomas; como vía regional. Esto en conjunto con la propuesta del puente vehicular sobre el corregimiento de Santa Isabel constituye un gestor de nuevas dinámicas intermunicipales

En base con los procesos ejecuciones de obras actuales, Adecuar en su totalidad las vías que articulan a los centros poblados del territorio rural con; los ejes primarios que atraviesan el municipio; la cabecera urbana.

Adecuación de los equipamientos e infraestructura básica dentro de los centros poblados.

Establecer aptitudes de suelo para la organización de clúster agroindustriales, tecnificados. Esto según regulación y en concordancia con artículo 17 de decreto 4066 de 2008

Establecer aptitudes de suelo para la constitución de zona franca. Esto según regulación y en concordancia con el artículo 17 del decreto 4066 de 2008



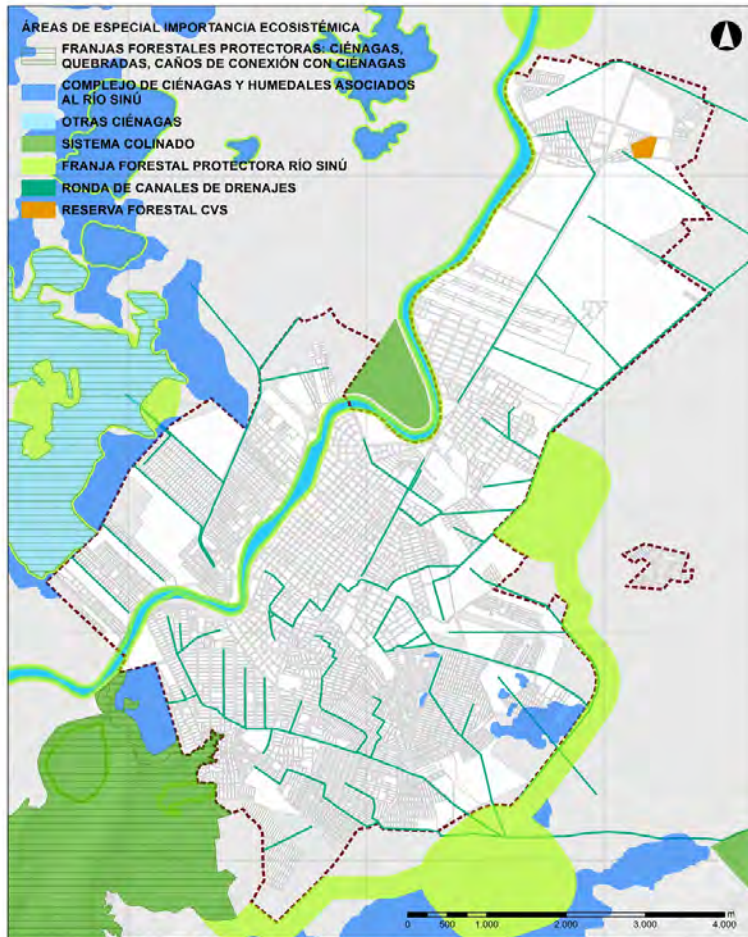
**DIAGNÓSTICO**

## POT VIGENTE

En el POT de 2002 se evidencia un imaginario de ciudad fundamentado en una serie de principios (orientados a la sostenibilidad ambiental, la competitividad, la equidad social y el equilibrio espacial y funcional) y componentes, aplicados a partir de políticas, estrategias y proyectos. Los componentes que se definen son:

Se busca que Montería sea una ciudad competitiva, ambientalmente sostenible, socialmente equilibrada, acogedora e integrada espacial y funcionalmente a partir de los ejes estructurantes y del sistema de centralidades

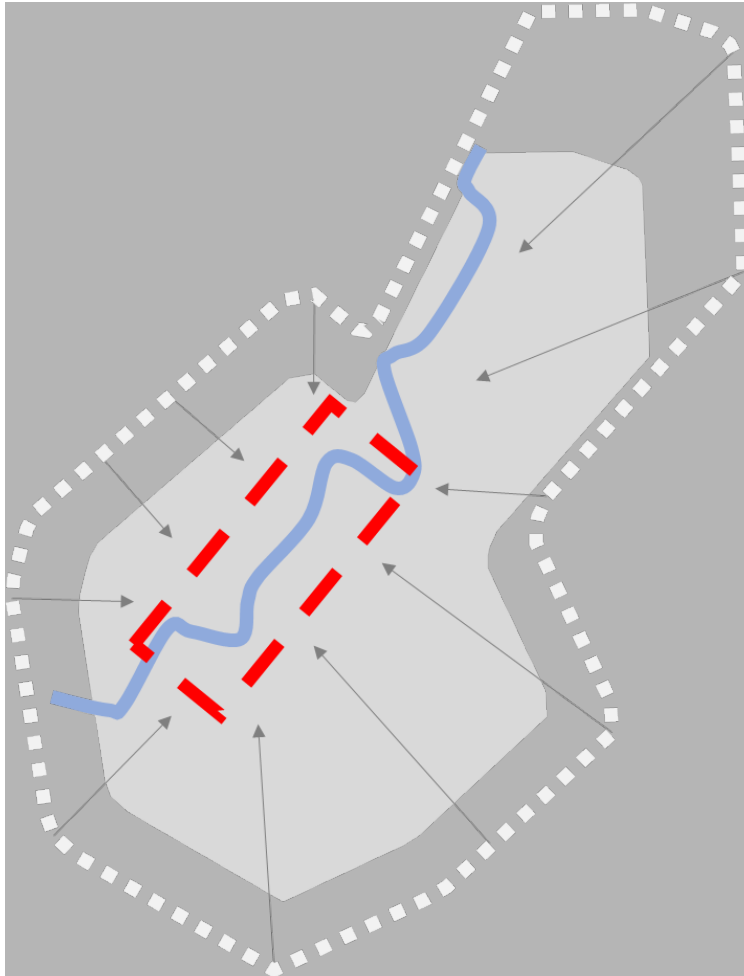
1	Zona rural ambiental, ecológica, agropecuaria, ecoturística.	✓	7	Centro tradicional.	✗
2	Bordes de protección.	✗	8	Corregimientos rurales .	✓
3	Un crecimiento hacia adentro.	✓	9	Sistema de transporte masivo.	✓
4	Un río Sinú integrado.	✓	10	Mezcla de usos.	✓
5	Sistema de espacio público.	✗	11	Sistema estructurante.	✓
6	Centralidades y centros zonales .	✗	12	Corredor de servicios urbanos en el Río.	✓
			13	Ciudad comercial, cultural, turístico y universitario.	✓

**DIAGNÓSTICO**  
POT VIGENTE**Áreas Y Naturales Del Territorio Municipal****1 Zona rural ambiental, ecológica, agropecuaria y ecoturística.**

Actualmente, gran parte de los sistemas acuíferos **han mantenido su vocación ambiental y ecológica**, y la zona rural, además de lo anterior, conserva la aptitud agropecuaria y ecoturística. Asimismo, el gran eje de ordenamiento ha seguido siendo el Río Sinú.

**DIAGNÓSTICO**  
POT VIGENTE**Bordes De Protección****2 Bordes de protección**

En la actualidad **los bordes de protección no se tienen en cuenta**, de forma tal que, como se observa en el mapa, se ha urbanizado sobre terrenos protegidos por dichos bordes, entre los cuales se incluyen zonas adyacentes a lagunas de tratamiento de aguas servidas.

**Esquema Crecimiento Hacia Adentro**

Fuente: Elaboración propia con base  
en POT 2002

**DIAGNÓSTICO**  
POT VIGENTE**3 Un crecimiento hacia adentro**

El POT 2002 – 2011 asegura un crecimiento densificado (es decir, buscando que este se dé dentro de la zona urbana ya consolidada y no hacia las áreas rurales), con énfasis en unas zonas centrales y próximas al río que hayan experimentado procesos de estancamiento, degradación o subutilización, dotándolas de infraestructura.

En la revisión del POT (2010), **se plantea el desarrollo de proyectos en el Centro de la ciudad**, de modo tal que estos involucren zonas residenciales como una forma de revitalizar dichos usos y como estrategia de redensificación para la ciudad.

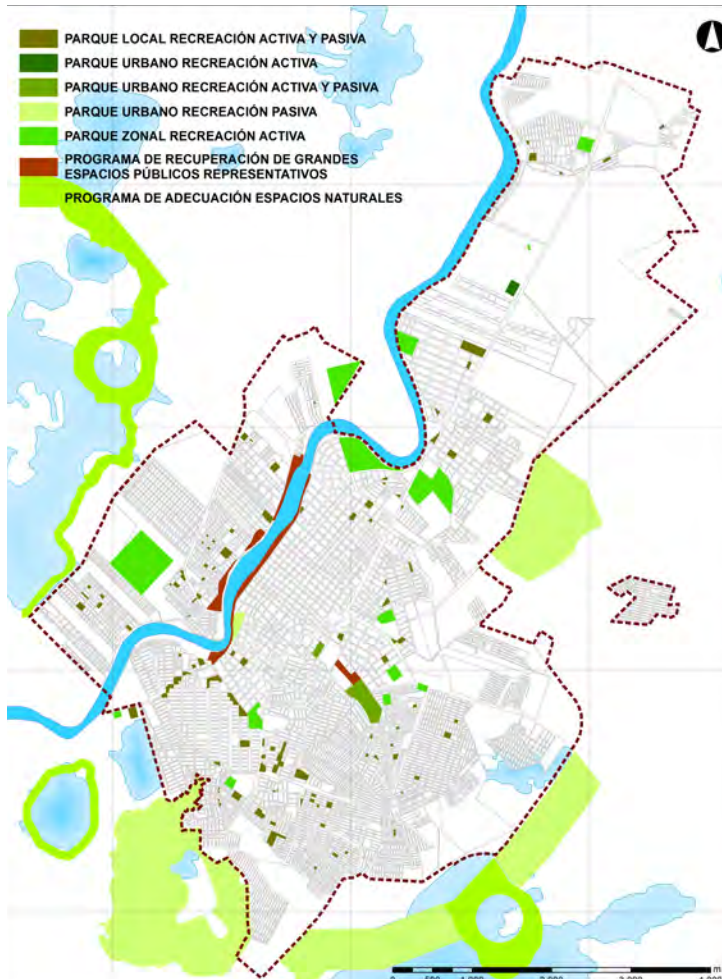


**DIAGNÓSTICO**  
POT VIGENTE**Proyectos Espacio Público Río Sinú**

Fuente: Elaboración propia con base en; POT 2002 (cartografía); Alcaldía Municipal de Montería (imagen c y d); Plan de acción 2032 Montería de cara al Río Sinú; datos propios (imagen a y b)

**4 Un Río Sinú integrado**

- Desde el POT 2002 **se ha buscado integrar el Río Sinú al desarrollo urbanístico de la ciudad**, aportando a los temas paisajístico y a de espacio público.
- A partir de 2002 **ha habido esfuerzos por mantener y conservar el río**, incluyéndolo en proyectos estratégicos que buscan aumentar la productividad y la competitividad.
- El río debe protagonizar las intervenciones del territorio, siendo articulador del ordenamiento urbano como, por ejemplo, la revitalización del Centro Tradicional, recuperando el espacio público y el patrimonio inmueble y promoviendo operaciones de renovación urbana.

**DIAGNÓSTICO**  
POT VIGENTE**Espacio Público Pot 2002 - 2011**

Fuente: editado de POT 2002 - 2011

**5 Sistema de espacio público**

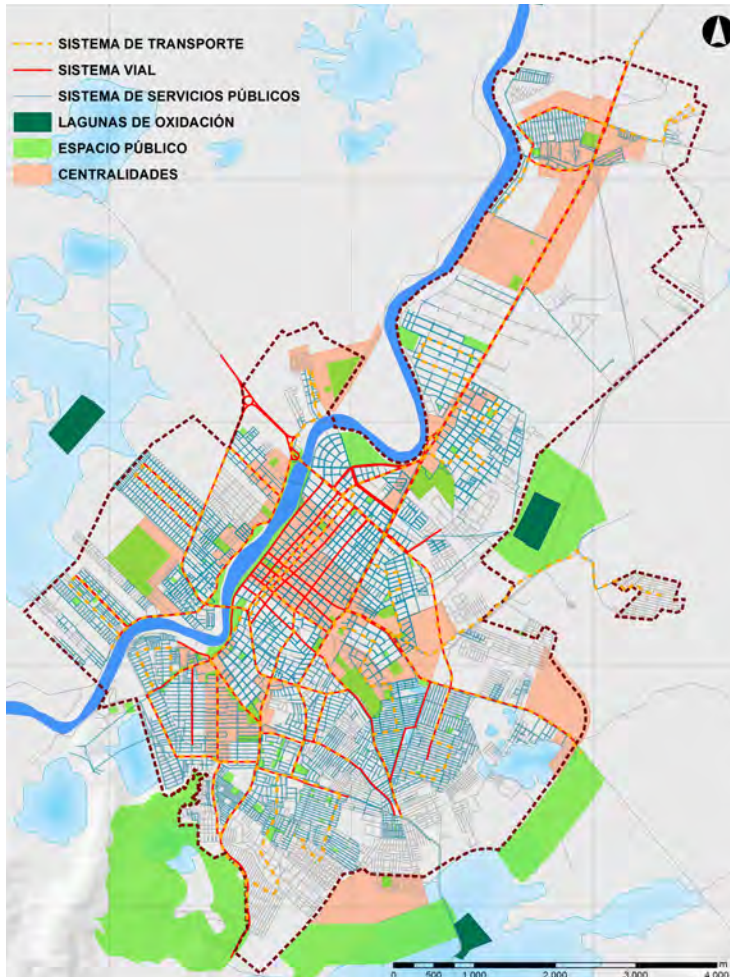
- El POT del 2002 está configurado en torno a los elementos naturales destacados, como Sierra Chiquita, humedales, canales, quebradas y afluentes del río.
- Los elementos constitutivos del espacio público aparecen dispersos en el POT de 2002, mientras en la revisión del POT (2010) se plantea la necesidad de promover proyectos de arbolado urbano; de complejos culturales, ecológico y deportivo sur en el Barrio P-5; así como de definición del plan especial de recuperación mantenimiento y conservación del espacio público en el corto plazo.
- Actualmente Montería ha empezado a suplir el déficit, aportando un promedio de 6.33 Has anuales de espacio público efectivo desde 2010, incorporando la red peatonal.
- No se ha logrado generar un articulado funcional.
- **El espacio público está por debajo de la media nacional.**



## DIAGNÓSTICO

POT VIGENTE

## Sistemas Estructurantes

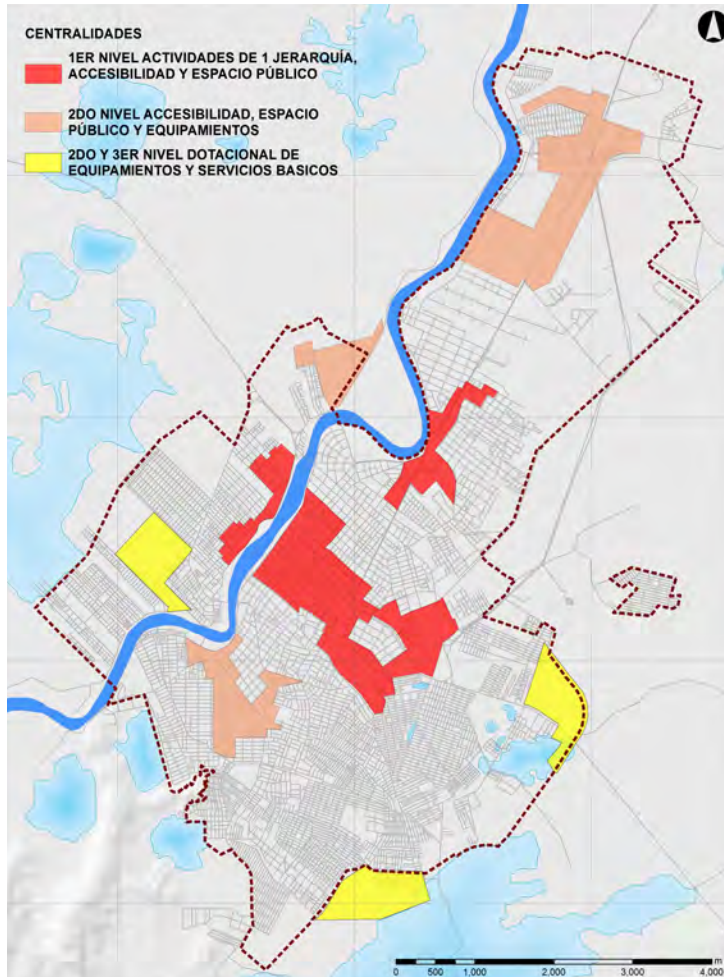


Fuente: editado de POT 2002 - 2011

## 6 Sistemas estructurantes

- El POT de 2002 define un sistema estructurante compuesto por los sistemas vial y de transporte, de centralidades urbanas, de espacios públicos y de servicios públicos.
- **A pesar de las intervenciones en el componente publico espacial, los criterios de articulación de dichos espacios pasan desapercibidos.** Salvo el Parque Ronda del Rio Sinú y la Avenida de la Ciudadanía, no se encuentra un espacio público de longitud y que se articule de manera funcional.

## Centralidades y centros zonales



Fuente: editado de POT 2002 - 2011

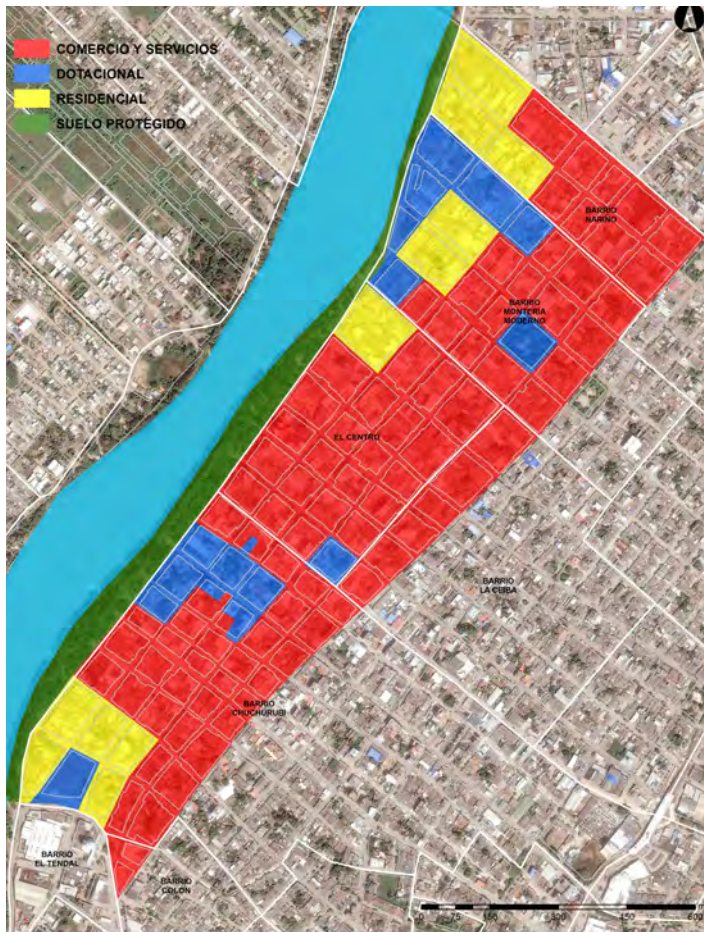
## DIAGNÓSTICO

POT VIGENTE

## 7 Centralidades y centros zonales

- Según el POT de 2002 (Artículo 87), Montería se ordena mediante una red de centro jerarquizados generados alrededor
- Las centralidades según orden jerárquico se clasifican en escala urbana y zonal, proponiendo un “sistema en tres niveles para la conformación de un área urbana más equilibrada, más funcional y que facilite el acceso de todos los ciudadanos a los servicios urbanos”.
- Existen incongruencias entre la información cartográfica y las redacciones del documento técnico del POT 2002 2011.
- **Actualmente, se mantienen las mismas centralidades y el Centro sigue siendo el núcleo de mayor congregación colectiva.** No obstante, la zona norte del municipio ha consolidado una nueva dinámica en lo que refiere a servicios. de los sistemas de equipamientos, de espacio público, además del patrimonio y la mezcla de usos del suelo.

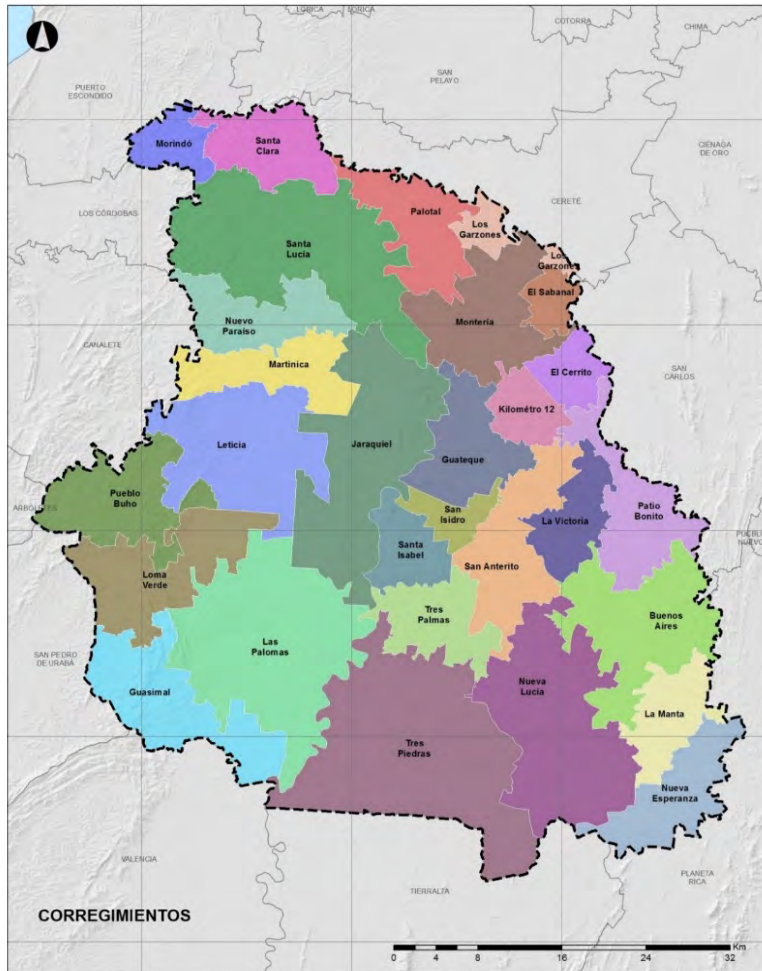


**Pot 2002 – 2015 Revisión  
Centro Tradicional**

Fuente: Revisión del POT de Montería (2010).

**DIAGNÓSTICO  
POT VIGENTE****8 Centro Tradicional**

- El Centro Tradicional es el referente urbano espacial de la ciudad y el departamento, por la concentración de actividades y el valor patrimonial.
- Limita al occidente con la Avenida Primera; al sur, con la Calle 24; al norte, con la Calle 37; y al oriente, con la Carrera Quinta.
- Su recuperación se llevaría a cabo, según el POT 2002, mediante la realización de proyectos e intervenciones estratégicas.
- En la revisión del POT 2010 se da una variación de los usos del suelo, incluyendo usos dotacionales.
- En el Plan Centro, se define un conjunto de programas de renovación urbana y de recuperación del espacio público
- **Actualmente, se está realizando la reactivación de las zonas deterioradas y la cualificación de los sectores que albergan actividades de alta jerarquía.**

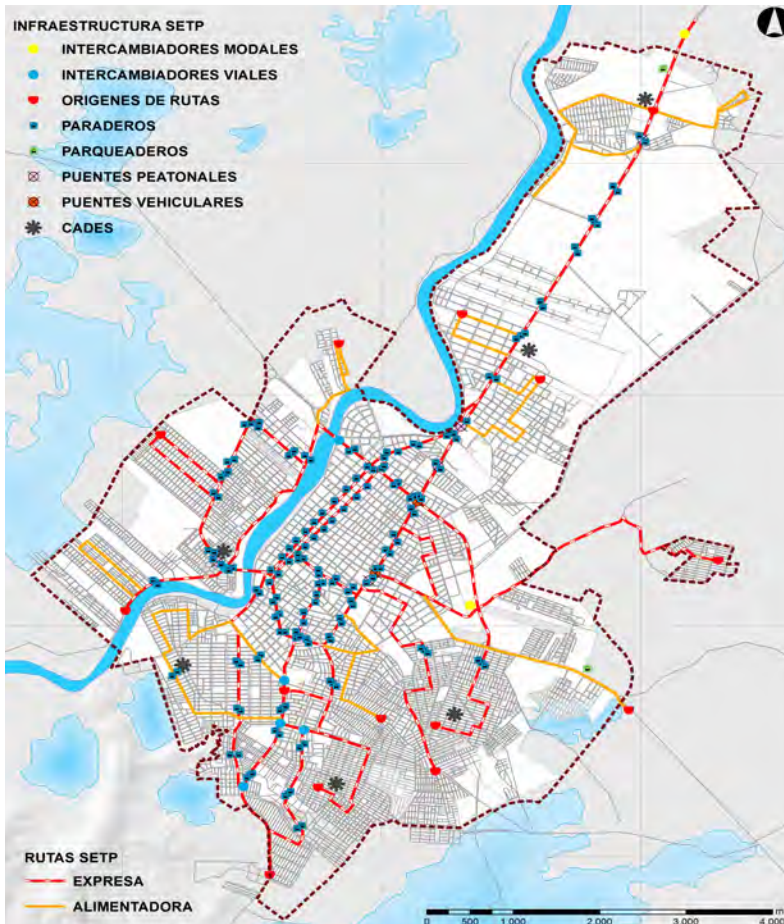
**DIAGNÓSTICO**  
POT VIGENTE**Corregimientos Rurales**

Fuente: Revisión del POT de Montería (2010).

**9 Corregimientos rurales**

- El POT de 2002 planteó dotarlos de equipamientos comunitarios, vías y medios de transporte funcionales, así como convertirlos en polos de desarrollo económico, mediante centralidades espacio-funcionales.
- Estos se visualizan como centros productores y abastecedores de alimentos, víveres, abarrotes, mano de obra, recursos mineros, artesanías y actividades económicas informales.
- La revisión del POT (2010) estipula que la alcaldía municipal tendrá el deber de formular el Plan Especial de Manejo de centros Poblados.
- 98,98% del territorio municipal está constituido por corregimientos, que son claves dentro del tema de sostenibilidad ambiental.
- **Existen pocos equipamientos y solamente hay pavimentaciones y dotación de andenes en los cascos urbanos de los corregimientos .**



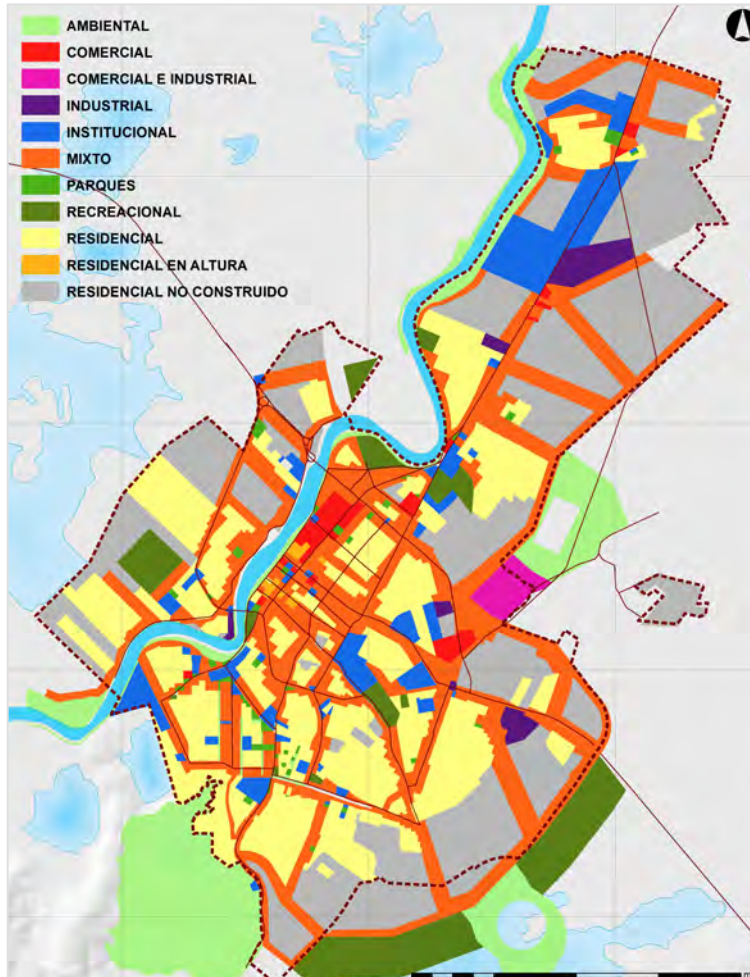
**DIAGNÓSTICO**  
POT VIGENTE**Rutas Setp**

Fuente: Revisión del POT de Montería (2010).

**10 Sistema de transporte masivo**

- Este sistema, según el POT de 2002, se fundamenta en los corredores viales que estructuran el municipio.
- Revisión del POT de 2010 habla del Sistema Estratégico de Transporte Público (SETP), a partir de los documentos “Desarrollo del diseño conceptual y valoración de las inversiones del sistema estratégico de transporte público (SETP) para el municipio de Montería (UNAL, 2009)” y “Ciudades amables (2010)” respectivamente.
- Esto se ha materializado con el Plan de Movilidad de 2011 y por el SETP, a cargo de Ciudades Amables.
- Estos planes han mejorado la movilidad urbana, si bien persisten problemas tales como el de ausencia de parqueaderos.

## Áreas De Actividad



Usos del suelo Fuente: POT Montería  
2010 revisión

## DIAGNÓSTICO

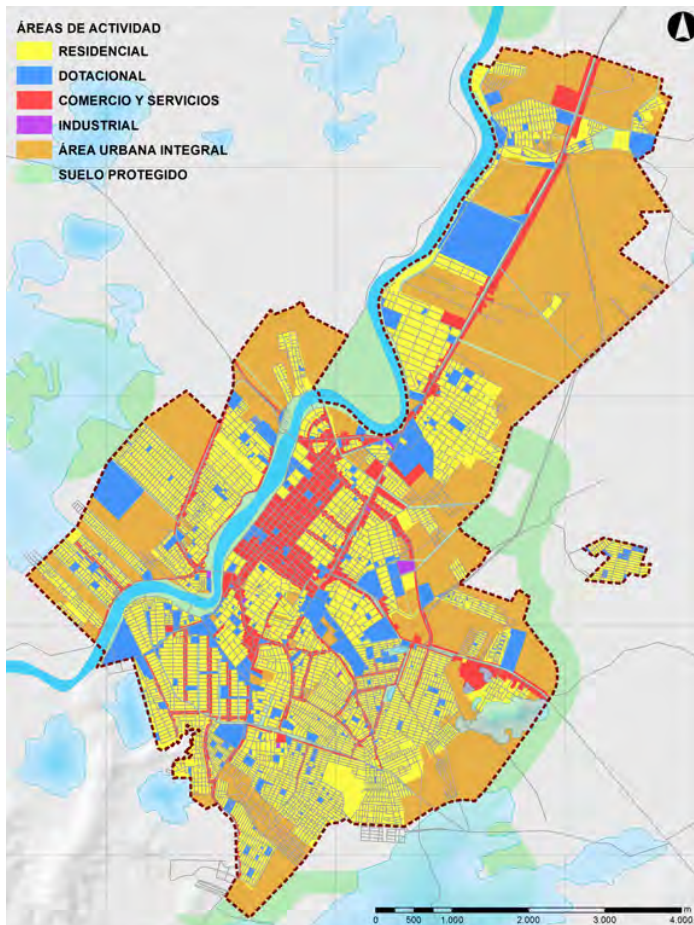
### POT VIGENTE

# 11 Corredor de servicios urbanos

- El POT de 2002 plantea generar un corredor de servicios en torno al Río Sinú, de forma que este se armonice con los usos residenciales y productivos, contribuyendo a la consolidación de la plataforma competitiva urbana.
- Revisión del POT (2010) apunta a prolongar la Ronda del Sinú, buscando integrar el río con el sistema estructurante del territorio y consolidando un corredor de servicios educativos, de salud, comercio y recreación paralelo a la Avenida circunvalar.
- Actualmente, a lo largo de la Avenida Circunvalar se han construido equipamientos comerciales, de salud y educativos de alto impacto.



## Áreas De Actividad



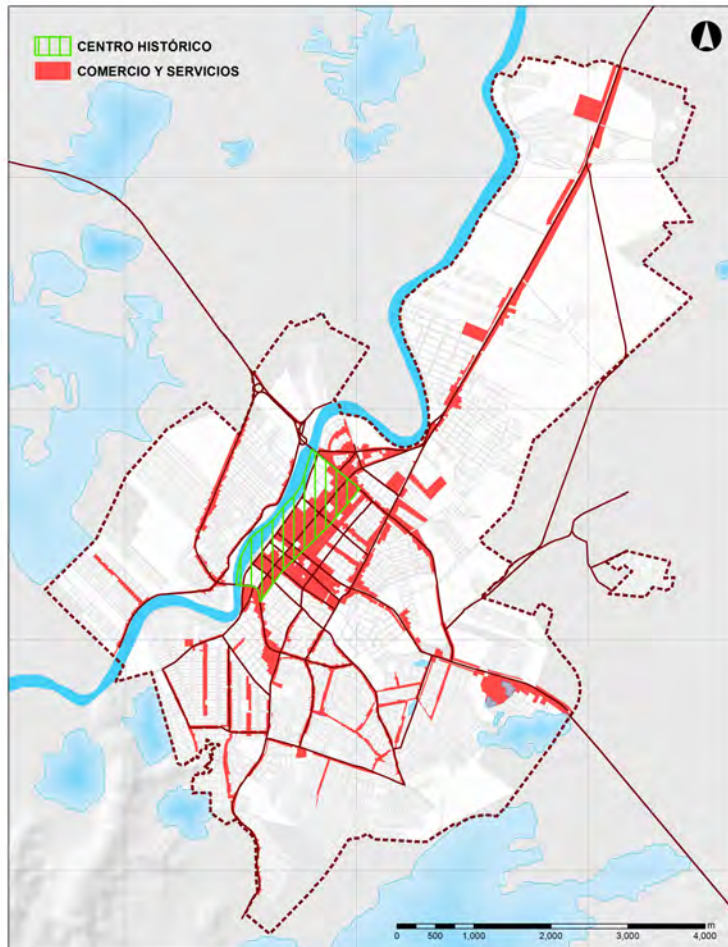
Fuente: POT Montería 2010 revisión

## DIAGNÓSTICO

## ÁREAS DE ACTIVIDAD

## 12 Mezcla de usos

- El POT de 2002 plantea que en Montería debe haber una mezcla racional y equitativa de los usos del suelo.
- **La mayor mezcla de usos del suelo urbano, como se observa en el mapa, se da en el Centro Histórico de la ciudad, vislumbrándose un predominio del uso mixto, el cual se localiza de forma paralela a las vías principales.**
- **Dentro del panorama actual, el modelo de ocupación y desarrollo de actividades se caracteriza por tener en el Centro un núcleo dinámico de intercambio de bienes y servicios, reuniendo el comercio tradicional.**
- Para el Plan de Acción 2032, uno de los temas prioritarios a atender se relaciona con el uso del suelo urbano.

**DIAGNÓSTICO**  
POT VIGENTE**Áreas De Actividad**

Fuente: POT Montería 2010 revisión

**13** Una ciudad eminentemente comercial,  
cultural, turística y universitaria

- El POT de 2002 señala que el comercio es un elemento de importancia para el desarrollo de la ciudad.
- El uso comercial representa más del 70% del suelo contemplado dentro del plan de revitalización del Centro Histórico, estipulado en dicho POT.
- El imaginario de ciudad planteado por la revisión del POT (2010) es el de una urbe receptora de nuevas actividades productivas, fortaleciendo los servicios y actividades productivas ya existentes, así como fomentando la oferta ambiental, científica, comercial, cultural, educativa y de servicios públicos.
- Los usos del suelo, en muchos casos, se ven condicionados por lo estipulado en los instrumentos de planificación existentes. Esto lleva a que se busque articular dichos usos, consolidando un núcleo en el Centro Histórico.

**LINEAMIENTOS**

## CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO DEL MODELO

## Sistemas acuíferos

- Se necesita mayor rigor de los entes municipales en el cuidado y protección de los sistemas acuíferos.

## Río Sinú

- Sigue siendo el eje estructurante del territorio y debe ser la base de l ordenamiento del suelo y de las transformaciones territoriales.

## Borde urbano

- Se requiere mayor vigilancia con el fin de que no sigan surgiendo urbanizaciones fuera del perímetro urbano delimitado por el POT.

## Crecimiento urbano

- Es necesario que se apunte más a la redensificación que a la expansión de la mancha urbana.

## Sistema de espacio público

- Es necesario que este se articule y estructure en un sistema de espacios públicos y áreas verdes, lo cual no ha venido sucediendo en la ciudad.

**LINEAMIENTOS**

## CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO DEL MODELO

Equipamientos e  
infraestructura

- Existen deficiencias en materia de equipamientos e infraestructura, sobre todo en los centros poblados rurales de Montería.

## Centralidades

- El Centro Histórico se destaca como la zona de mayor dinámica social y económica, vislumbrándose intervenciones en el espacio público.

## Movilidad y transporte

- Se requiere dotar a la ciudad de estacionamientos vehiculares, pues la falta de estos genera problemas de movilidad.

## SETP

- La implementación del Sistema Estratégico de Transporte Público (SETP) ha sido adecuada y debe seguir desarrollándose.

## Plan de Acción 2032

- Este plan apunta a que se determinen adecuadamente los usos del suelo, como forma de atender más eficientemente los temas prioritarios identificados en Montería.

**LINEAMIENTOS**

## AJUSTE DEL MODELO DE ORDENAMIENTO

Las nuevas tecnologías de información geográfica han permitido identificar y ajustar los diversos elementos del territorio, lo cual resulta indispensable en el ajuste del modelo de ordenamiento actual.

Los componentes del modelo de ordenamiento se conservan en su mayoría, siendo el Río Sinú el eje estructurante del territorio.

Es necesaria la implementación integral del modelo de ordenamiento propuesto en 2002, orientándolo a la consolidación de la estructura ecológica principal y a la articulación regional, bajo principios de sostenibilidad económica, social y ambiental.

**PROPUESTA**

## MODELO DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Montería Debe Ser Un Municipio:

**Verde** con el Rio Sinú como eje central y con la agroindustria como actividad económica primaria.

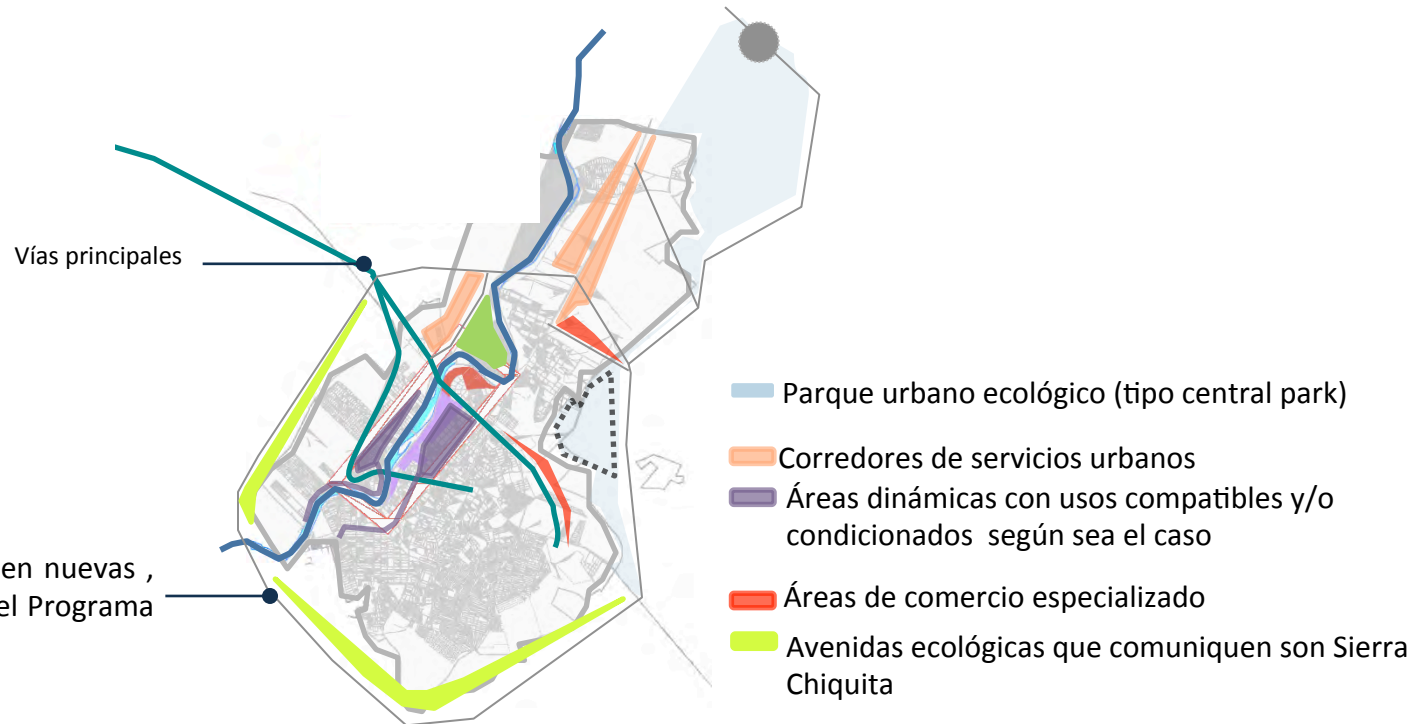
**Inteligente** en su ocupación del territorio, educada y conectada al mundo.

**Social**, con la gente como centro de la inversión pública.



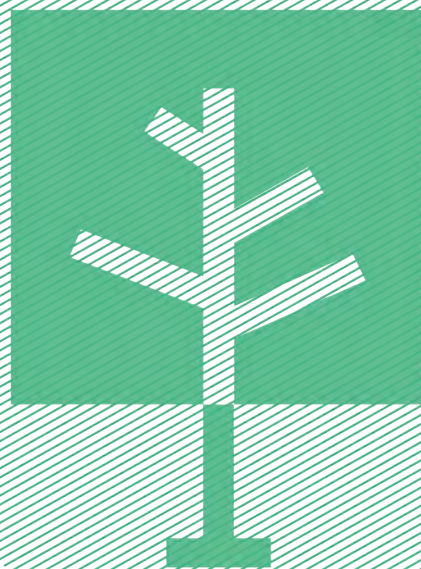
**LINEAMIENTOS**

## MODELO DE ORDENAMIENTO URBANO



Fuente: Elaboración propia

- Se recomienda que haya mayor rigor por parte de la dirigencia municipal en el tema de construcciones y de ocupación de suelo disponible, estimulando la redensificación del Centro y los barrios.
- Se deben considerar los usos del suelo formulados en la revisión del POT (2010), en los proyectos del Plan de acción Montería 2032 y en los proyectos de Diamante Caribe, favoreciendo la consolidación de su estructura ecológica principal, respetando y siendo consecuente con las perspectivas actuales y las problemáticas que se visualizan en el momento.



ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL

**POT**

MONTERÍA - CÓRDOBA

3

ESTRUCTURA ECOLÓGICA



## INTRODUCCIÓN



Montería presenta gran variedad de ecosistemas: parches de bosque seco tropical, pastos, serranías, bosques ribereños, quebradas, ciénagas y humedales, playones en el cauce principal del río Sinú.

Estos ecosistemas, se encuentran amenazados:

- uso desordenado e irracional en la explotación de los bosques
- El 50% de los cuerpos de agua han desaparecido y el otro 50% se encuentran amenazados: descarga de aguas residuales domésticas, uso de agroquímicos, inadecuada disposición de residuos sólidos y procesos erosivos.
- ganadería extensiva en tierras con aptitud de uso para actividades agrícolas, de conservación, producción forestal, protección y/o recuperación.
- Los playones, se encuentran amenazados por la extracción de arenas para construcción
- no cuenta con áreas naturales protegidas declaradas, sin embargo tiene áreas de especial importancia ecosistémica

**DIAGNÓSTICO**

## POT VIGENTE

El sistema de áreas protegidas para el municipio de Montería queda constituido con las siguientes categorías de protección (Art 27)



- Áreas de Reserva Forestal (Nacimientos) (Art. 19)
- Se declara como FFP del río Sinú (Art. 22)
- Se declara como Área de Conservación: Complejo de ciénagas y humedales asociados al río Sinú (Art. 23)
- Declarar Distritos de Manejo Integrado: Ciénagas Betancí, Martinica, Cerrito en el área rural y en el área urbana, las ciénagas del Reparo, Berlín y Araújo (Art. 20)
- Se declara como Parque Regional Natural: Sistema colinado de Sierra Chiquita, ciénaga de Sierra Chiquita y Tiogil (Art 24)
- Declarar como Áreas de Conservación y Manejo, las playas arenosas localizadas en el área rural del corregimiento de las Palomas (Art. 26)
- Reserva Natural de la Sociedad Civil: “El Paraíso de los Deseos (Art. 25, Parágrafo 1)

# 3

## MEDIO AMBIENTE

### DIAGNÓSTICO SITUACIÓN ACTUAL

El análisis de la situación ambiental actual del municipio se realiza teniendo en cuenta los siguientes elementos: Ecosistemas, Recurso Hídrico, Recurso Suelo y las Áreas para la Conservación.



Ecosistemas



Recurso hídrico



Recurso Suelo



Áreas para la  
conservación



**DIAGNÓSTICO**

## SITUACIÓN ACTUAL: ECOSISTEMAS



formación vegetal original:  
bosque seco tropical



Pequeños remanentes de:  
Bosques matorrales  
rastrojo



bosque secundario, vegetación de  
galería (ribera del río Sinú.)



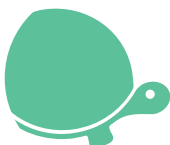
Providencia (280 ha)  
Vorágine (192 ha)  
Santa Isabel (148 ha)  
Patio Bonito (130 ha)  
El Varal (130 ha)  
Plaza de Hormiga (100 ha)



Sistema de Colinas



Sierra Chiquita  
ciénaga de Sierra  
Chiquita  
Tiogil



Playas  
(anidación tortuga de río )



Sector de la vereda  
el Limón  
corregimiento la Palomas.

- 1 El uso desordenado e irracional en la explotación de los bosques nativos
- 2 conversión de bosques en potreros
- 3 utilización del bosque para consumo de leña
- 4 cambio de la aptitud forestal en los sectores de colinas que forman parte de la zona urbana y la periferia de la ciudad.
- 5 La cobertura de bosque natural en el municipio y la recuperación a través de plantaciones: menor al 1%



**DIAGNÓSTICO**

## SITUACIÓN ACTUAL: RECURSO HÍDRICO



Río Sinú y franja Forestal Protectora y subcuencas



Complejo de ciénagas y humedales asociados al río Sinú.  
Ciénaga de Betancí y el Sistema de Martinica-La Caimanera-Corralito



La ciudad presenta elementos de conservación hídrica, hidrográfica

fuelle de agua superficial para el municipio de Montería

El río Sinú recibe los vertimientos de aguas servidas de los sectores de Santa Fe y Mocarí

calidad del agua de las ciénagas presenta restricciones para uso doméstico, preservación de flora y fauna

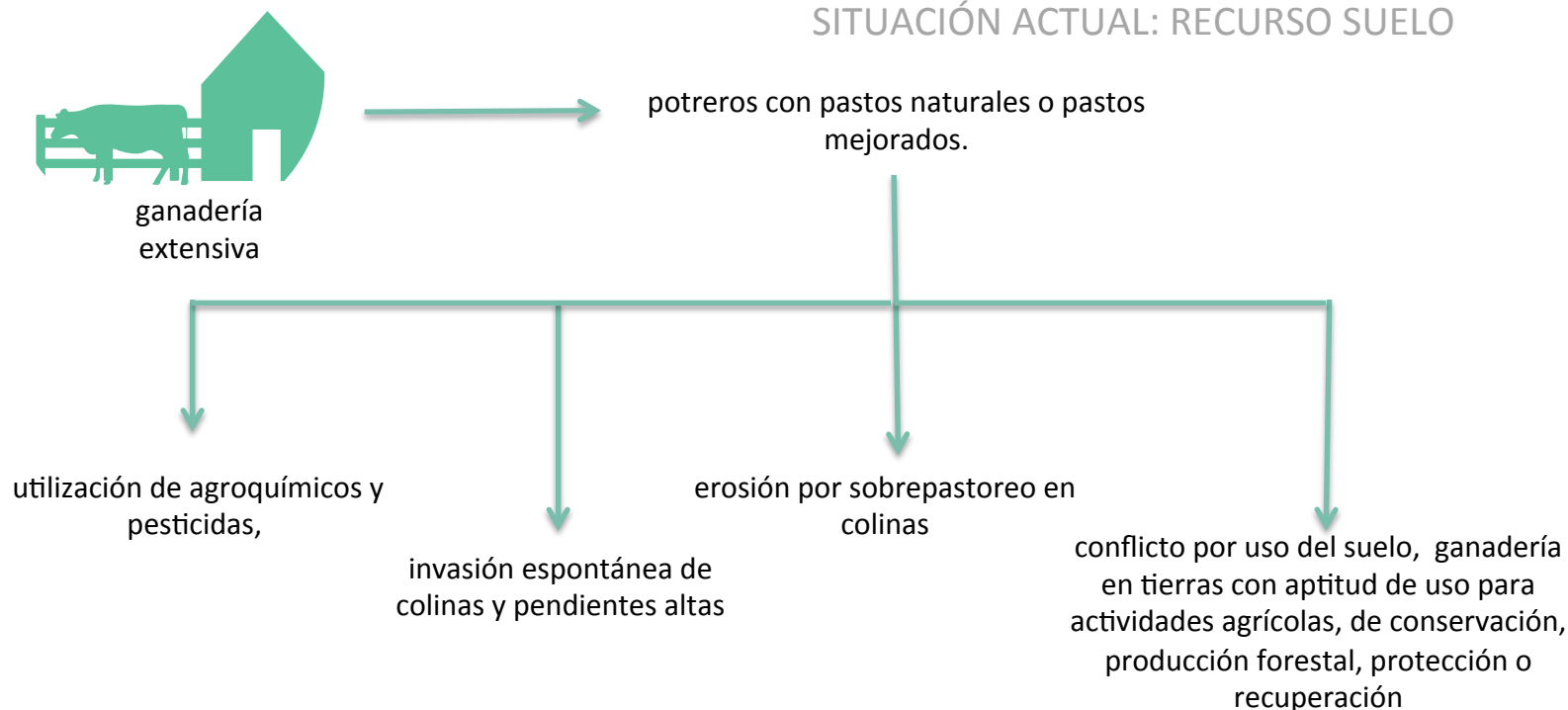
dsecación de humedales y degradación de los recursos hidrobiológicos

las áreas destinadas a la conservación son escasas.

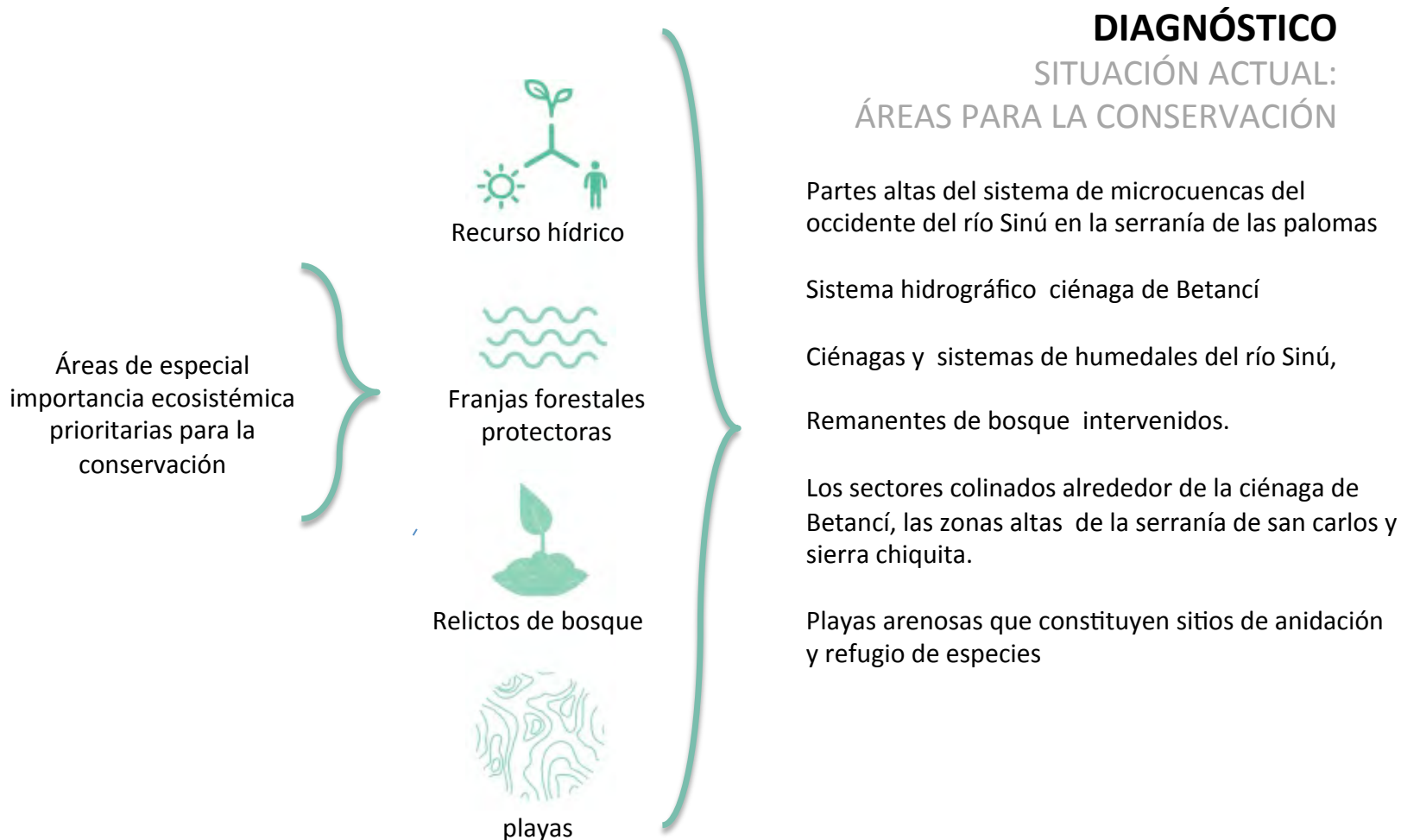
deterioro progresivo ha llevado a la desaparición del 50% aproximado de ciénagas

**DIAGNÓSTICO**

## SITUACIÓN ACTUAL: RECURSO SUELO



Recurso suelo: en el área rural del municipio, el principal uso del suelo está dado por la ganadería bovina la cual ha generado la presencia de gran cantidad de potreros con pastos naturales o pastos mejorados. El principal conflicto por uso del suelo, se presenta por la existencia de actividades de ganadería extensiva en tierras con aptitud de uso para actividades agrícolas, de conservación, producción forestal, protección o recuperación. Otros problemas ambientales asociados al inadecuado uso del suelo son: la erosión ocasionada por inadecuadas prácticas agrícolas y el sobrepastoreo en zonas colinadas, la utilización de agroquímicos y pesticidas, la explotación de canteras y; la invasión espontánea de tierras colinadas y de pendientes altas.



El municipio de Montería no cuenta con áreas naturales protegidas declaradas, sin embargo tiene áreas de especial importancia ecosistémica prioritarias para la conservación. Entre estas se encuentran: el recurso hídrico, las franjas forestales protectoras de cuerpos de agua, los relictos de bosque del municipio y los playones asociados al río Sinú.

## INDICADORES



El documento del POT actual no presenta indicadores relacionados con el componente ambiental. Se recomienda establecer estos indicadores:

- Porcentaje de áreas protegidas / área total del municipio
- Porcentaje de áreas verdes o zonas verdes presentes en el municipio/ habitante. La Organización Mundial de la Salud-OMS, recomienda como parámetro internacional  $9\text{m}^2/\text{habitante}$ ).

**LINEAMIENTOS**

- Definir el Sistema Ambiental para el municipio de Montería
- Establecer los componentes del Sistema Ambiental con base en la Estructura Ecológica Principal (Decreto 3600 de 2007)
- Fortalecer el Sistema de Áreas Protegidas, a partir de la declaratoria de áreas para la conservación y/o recuperación (Decreto 2372 de 2010)
- Manejo integral de recursos acuáticos. La conservación y/o recuperación de áreas estratégicas para la producción y abastecimiento de agua (zonas de nacimiento, las zonas de recarga de acuíferos, la rehabilitación de drenajes y recuperación de cauces)
- Conservación y/ recuperación de la biodiversidad. Proteger especies y hábitats que por su valor ecológico y estratégico son importantes para garantizar la sostenibilidad ambiental.



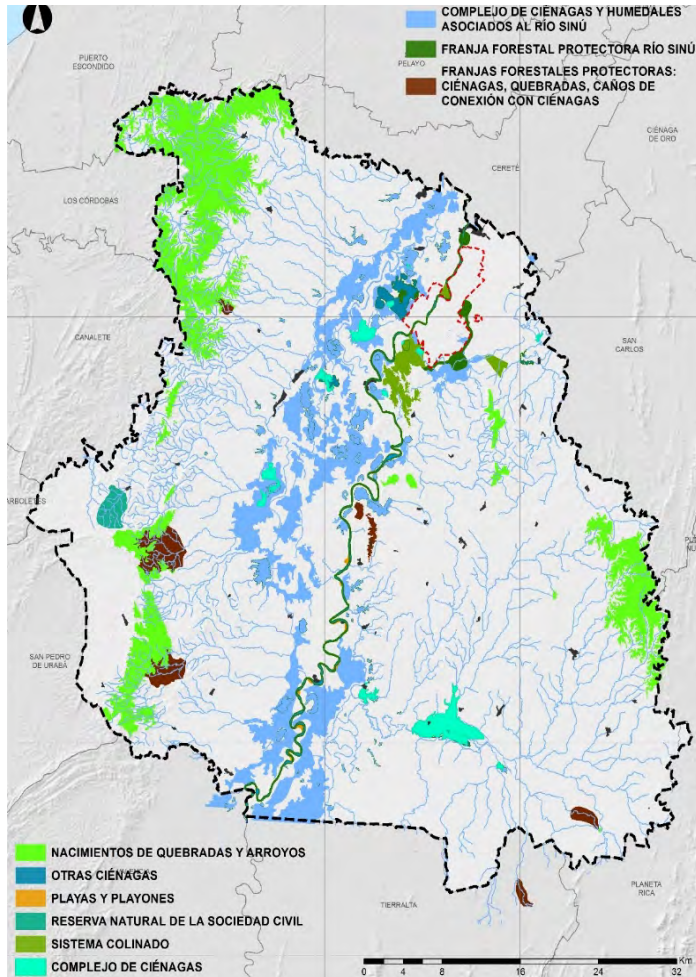
**PROPUESTA**

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL -EEP-  
PROPUESTA PARA EL MUNICIPIO DE MONTERÍA

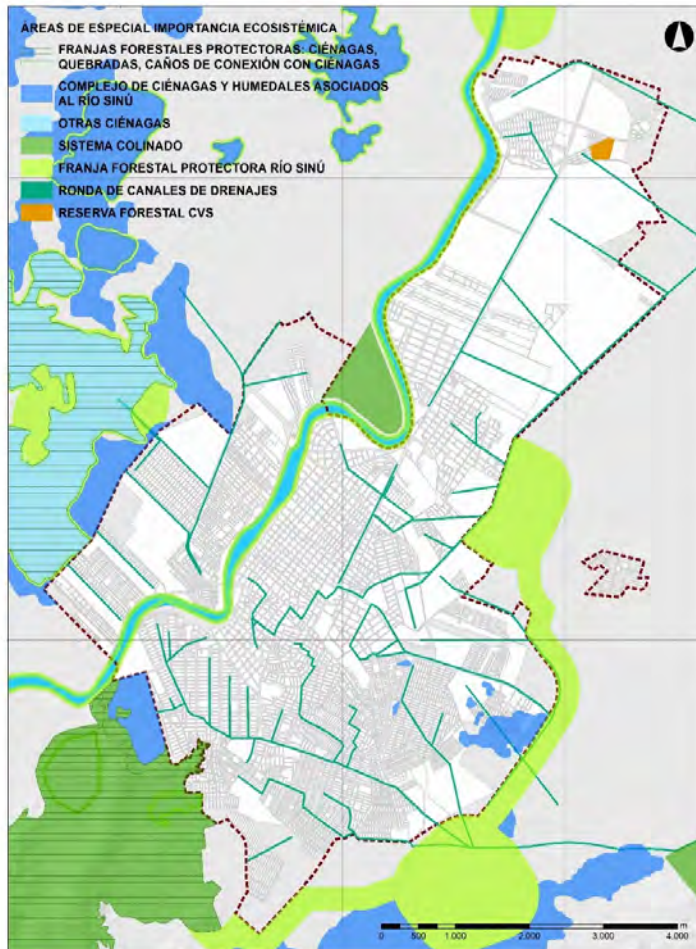
EEP	Suelos de Protección	Áreas de Conservación y Protección Ambiental	Áreas de Especial Importancia Ecosistémica	Nacimientos de quebradas y arroyos
				Franja forestal río Sinú
				Complejo de ciénagas y humedales del río Sinú
				Otras ciénagas
				Sistema de colinas
				Playas y playones
				Relictos de bosque del municipio
				Reservas Naturales de la Sociedad Civil
				Áreas de recuperación ambiental: franjas forestales protectoras: ciénagas, quebradas, caños de conexión con ciénagas

La EEP del municipio de Montería se encuentra conformada por las Áreas de Conservación y Protección Ambiental (suelos de protección ambiental) como lo establece el artículo 4, Decreto 3600 de 2007. Se reconocen dentro de las Áreas de Conservación y Protección Ambiental, para el municipio, las Áreas de Especial Importancia Ecosistémica.

Las áreas de especial importancia ecosistémica, son áreas que “cumplen una función importante como reguladoras del sistema hídrico y como ecosistemas estratégicos por su biodiversidad y/o provisión de bienes y servicios ambientales”. Estas áreas se encuentran reglamentadas parcialmente en el Decreto 3600 de 2007 y constituyen suelos de protección.

**PROPUESTA****ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL  
PROPUESTA PARA EL MUNICIPIO DE  
MÓNTERÍA****Estructura Ecológica Principal**

Se presenta la EEP propuesta para el municipio de Montería, área urbana y rural. Se mantienen las áreas propuestas en el POT vigente. Sin embargo se enmarcan de acuerdo con lo establecido en el Decreto 3600 y se agrupan dentro de la categoría de Áreas de Especial Importancia ecosistémica

**PROPUESTA****ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL  
PROPUESTA PARA EL MUNICIPIO DE  
MÓNTERÍA****Estructura Ecológica Urbana**

Fuente: elaboración Geografía Urbana, Enero 2016

**PROPUESTA**

## POLÍTICA DE SOSTENIBILIDAD URBANA

La sostenibilidad ambiental del municipio de Montería se alcanzará teniendo como referente los siguientes elementos, de acuerdo con lo recomendado en el “Plan de Acción, 2032, Montería Sostenible de cara al río Sinú” (FINDETER):



El río Sinú: eje estructurante del municipio



Áreas de conservación



Corredores verdes, espacio público



Saneamiento básico y Residuos Sólidos



Movilidad



Amenazas y Riesgos

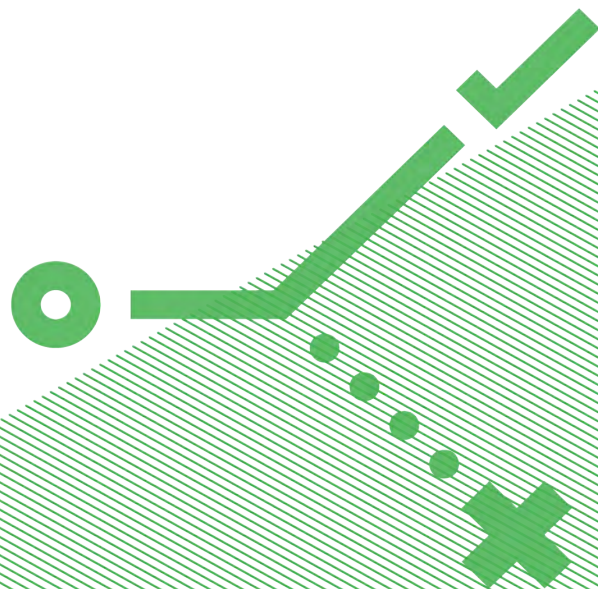


Gestión Ambiental

**PROGRAMAS Y PROYECTOS**

PROGRAMA	PROYECTOS
<b>PROGRAMA 1. Gestión Integral para la conservación y protección de áreas de interés ambiental en el municipio de Montería.</b>	-Proyecto 1.1. Sistema Ambiental y Estructura Ecológica, municipio de Montería.
	-Proyecto 1.2. Declaratoria de áreas protegidas en ecosistemas priorizados en el municipio de Montería.
	-Proyecto 1.3. Formulación e implementación de planes de manejo de áreas protegidas declaradas en ecosistemas priorizados.
	-Proyecto 1.4. Recuperación de las coberturas boscosas de los sistemas colinados del municipio de Montería.





ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL  
**POT**  
MONTERÍA - CÓRDOBA

4

ESTUDIOS DE RIESGO

## DIAGNOSTICO

Decreto 1807 de 2014

### ESTUDIOS BÁSICOS

La delimitación y zonificación **de áreas con condición de amenaza.**

La delimitación y zonificación **de áreas con condición de riesgo.**

Priorizar áreas en donde adelantar **estudios de detalle.**



### ESTUDIOS DETALLADOS

Determinar la categorización del riesgo, y establecer las correspondientes medidas de mitigación.



### AMENAZAS PRIORITARIAS

1. Movimientos en masa
2. Inundación
3. Avenida torrencial



**DIAGNOSTICO**

Decreto 1807 de 2014

**Áreas con condición de amenaza\***

Áreas zonificadas como de amenaza alta y media en las que se establezca la necesidad de clasificarlas como suelo urbano, de expansión, suburbano o centro poblado para permitir su desarrollo.

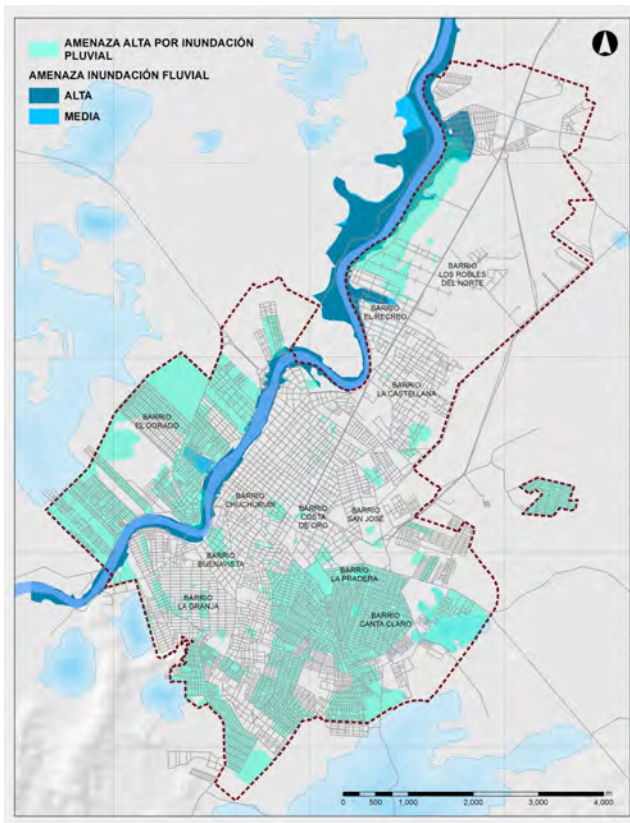
**Áreas con condición de riesgo\*\***

Áreas clasificadas como de amenaza alta urbanizadas, ocupadas o edificadas y/o con elementos expuestos (Viviendas, vías, equipamientos e infraestructura de servicios públicos); o de amenaza media en donde en la revisión o expedición del POT se proponga cambio de densidad o cambio en usos del suelo que puedan generar o incrementar el riesgo en la zona.

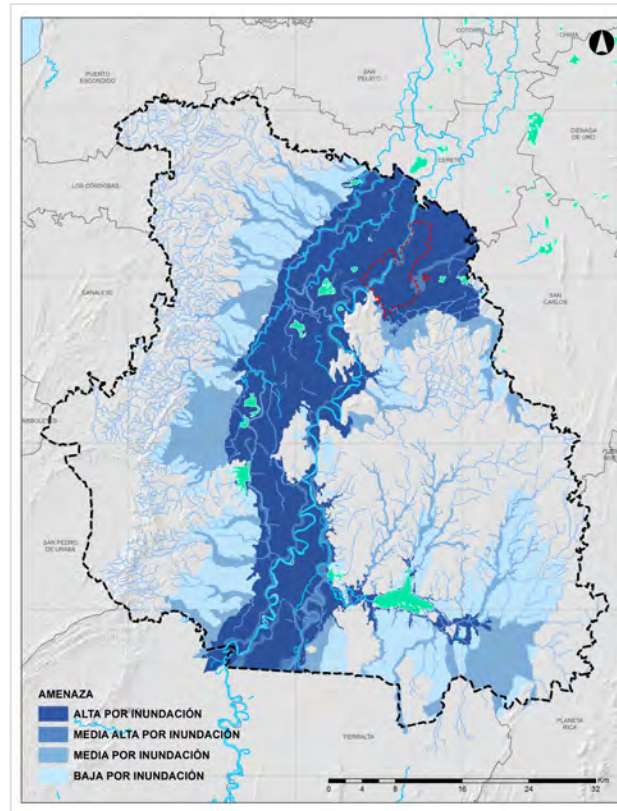
En Montería se presentan dos de las tres amenazas prioritarias que indica el Decreto 1077 de 2015:

1. INUNDACIÓN
2. DESLIZAMIENTOS

\*, \*\* tomado de la Guía para la incorporación de la Gestión del Riesgo de Desastres en el Ordenamiento Territorial, Unidad Nacional de Gestión del Riesgo (2015)

**ANTECEDENTES**  
INUNDACIONES**Mapa de Amenaza por Inundación**

Fuente: GEOADAPTIVE (2014)

**Mapa de Amenaza por Inundación**

Fuente: EAFIT (2012)

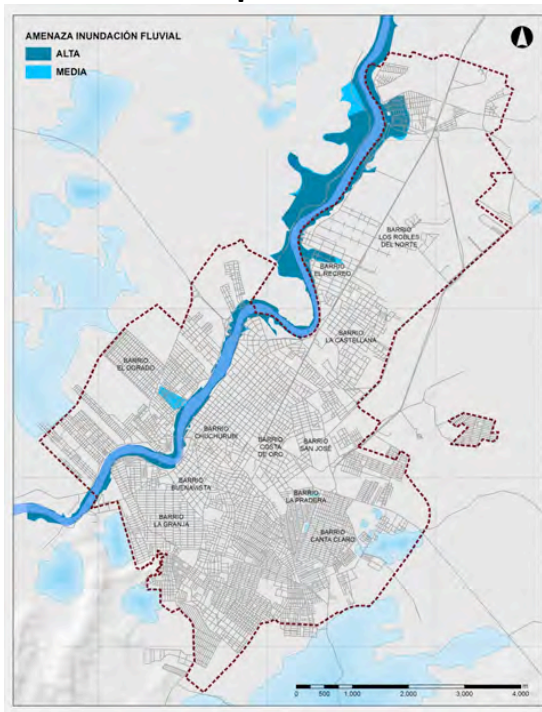
**Áreas en condición de  
amenaza**

Existe propuestas de áreas zonificadas como de amenaza alta, media alta y media por EAFIT (2012), así como las identificadas por periodos de retorno de 25, 50 y 50 años por GeoAdaptive (2014).

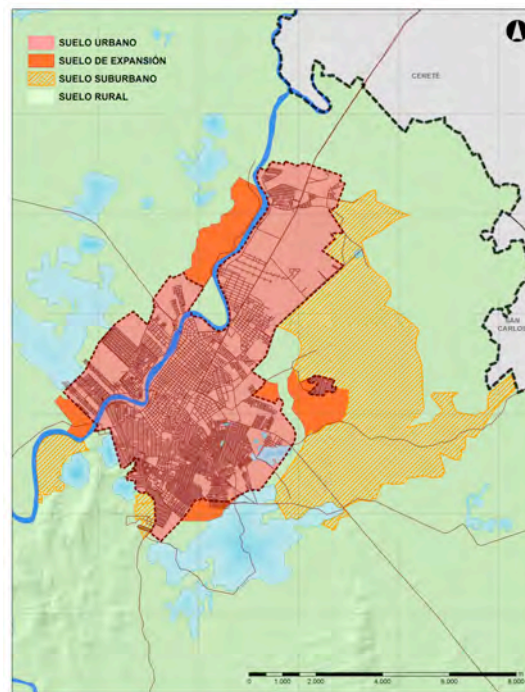


**DIAGNOSTICO**  
INUNDACIONES

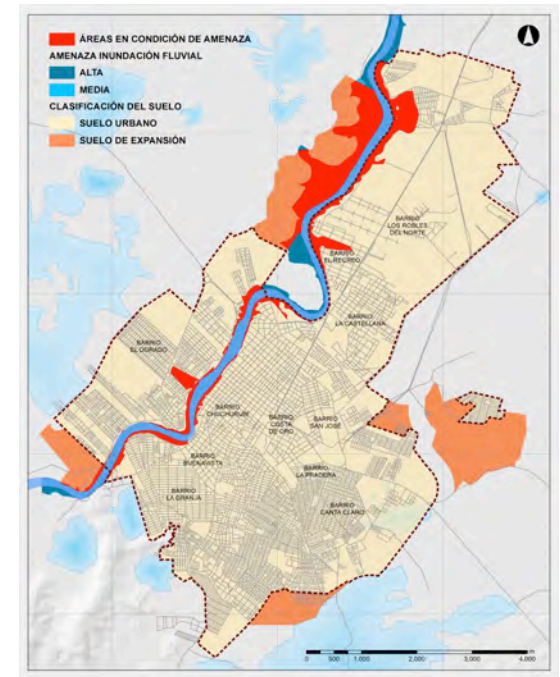
ZONIFICACION DE AMENAZA ALTA Y MEDIA + SUELO URBANO/EXPANSION/CENTROS POBLADOS = ÁREAS CONDICION DE AMENAZA  
(Decreto 1807 2014)

**Propuesta de zonificación de  
Amenaza por Inundación**

Fuente: ELABORACION PROPIA (2016)

**Propuesta de clasificación de  
usos del suelo**

Fuente: ELABORACION PROPIA (2016)

**Propuesta de Áreas en  
condición de Amenaza**

Fuente: ELABORACION PROPIA (2016)



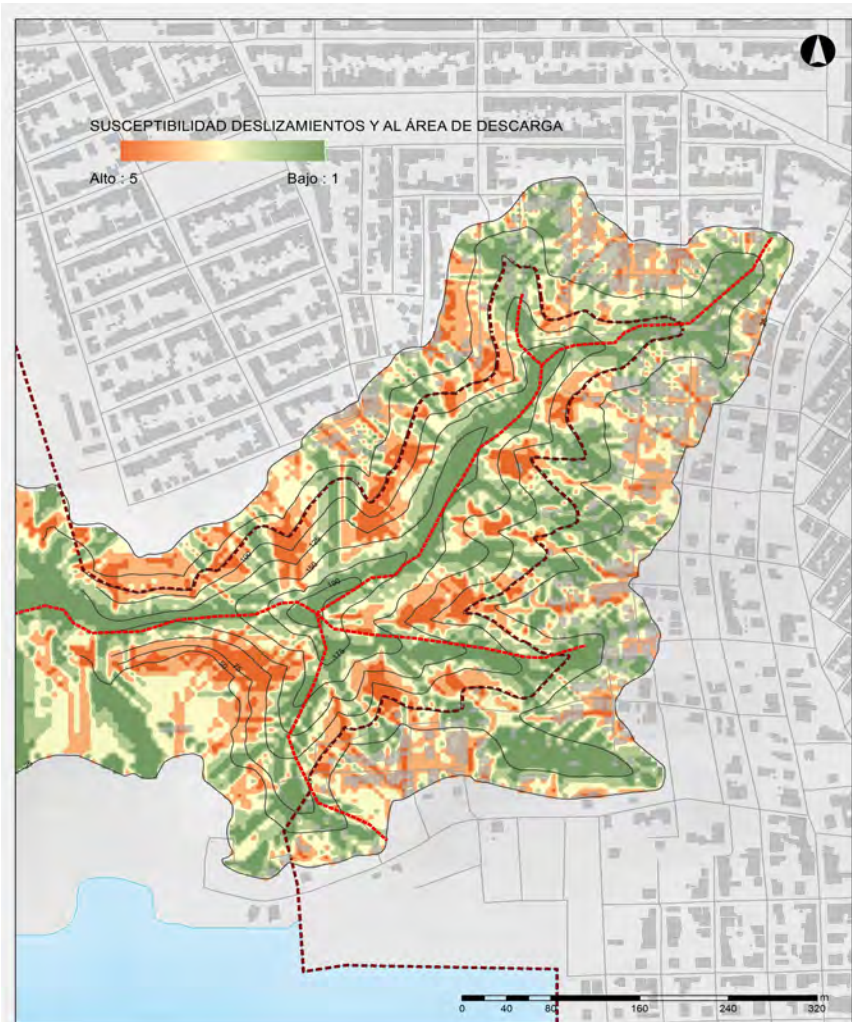
**ANTECEDENTE**  
DESLIZAMIENTOS**Susceptibilidad directa, indirecta y combinada (deslizamientos y  
descarga) en Montería****Áreas en condición de  
amenaza:**

Existe propuesta de áreas zonificadas como de amenaza alta, media y baja por GeoAdaptive (2014), bajo las condiciones combinadas de susceptibilidad a deslizamientos y área de descarga.

Fuente: GeoAdaptive (2014)

## DIAGNOSTICO DESLIZAMIENTOS

Propuesta de zonificación de Amenaza por deslizamiento  
Fuente: ELABORACION PROPIA (2016) a partir de GeoAdaptive (2014)



- Armoniza los resultados de GeoAdaptive (2014) con requerimientos de Decreto 1077 de 2015
- Clasifica la amenaza alta, media y baja.

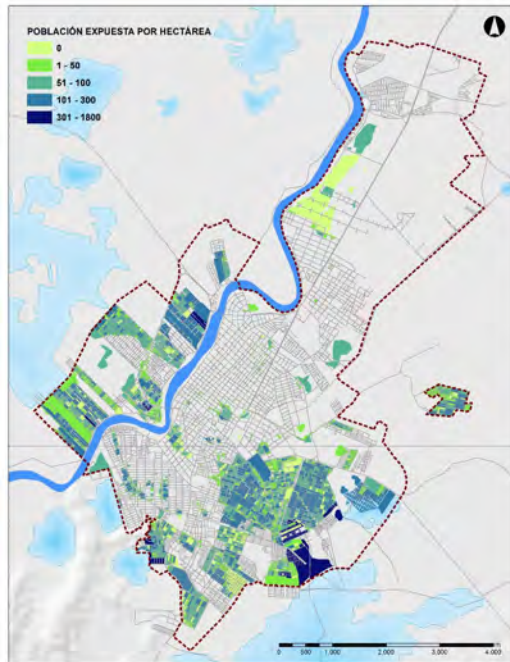


# 4

# ESTUDIOS DE RIESGO

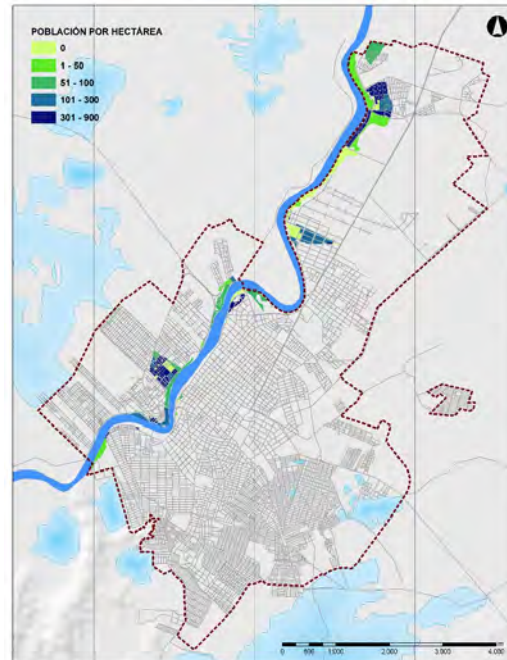
## ANTECEDENTES INUNDACIONES

### Población expuesta evento extremo – inundación en Montería



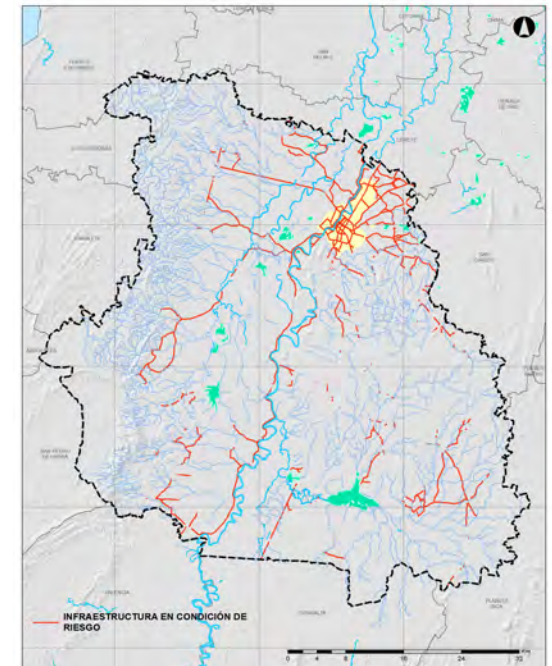
Fuente: GeoAdaptive (2014)

### Población expuesta inundación fluvial en Montería



Fuente: GeoAdaptive (2014)

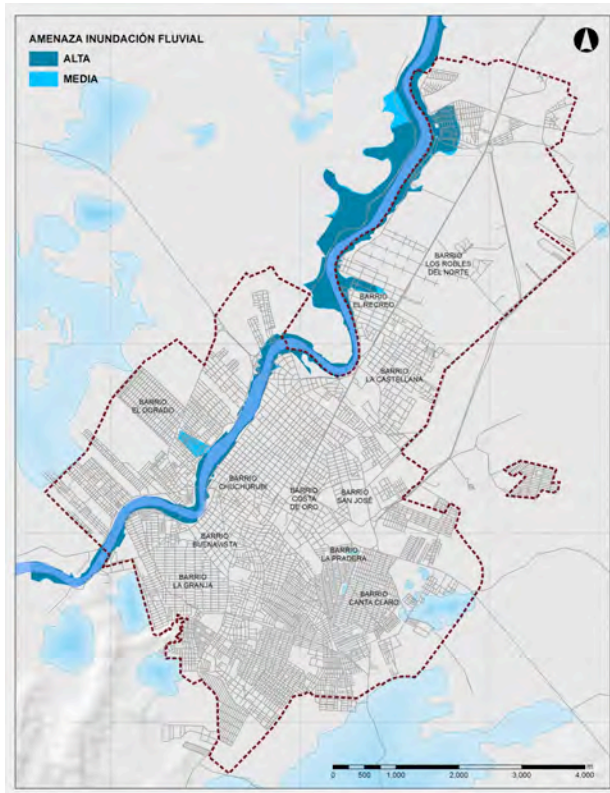
### Infraestructura expuesta a evento extremo de Inundación



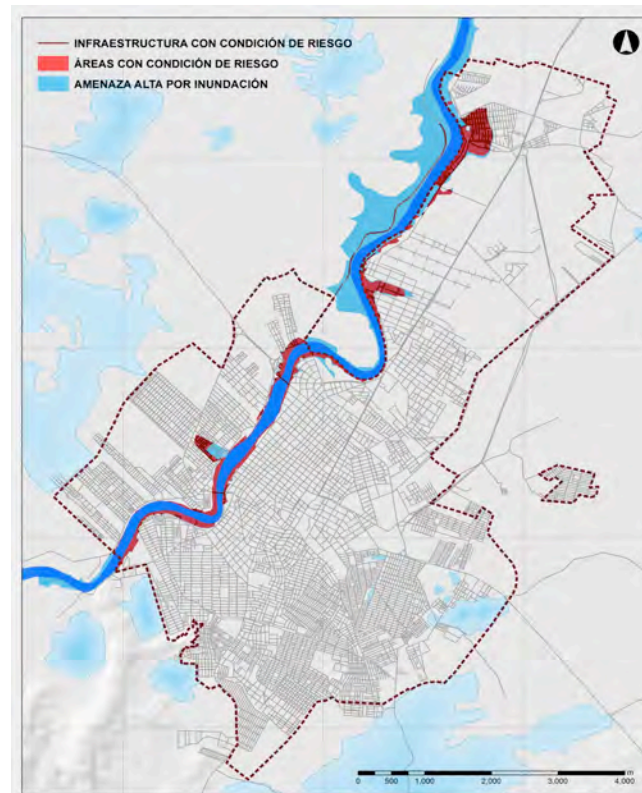
Elaboración propia a partir de GeoAdaptive (2014).

**DIAGNOSTICO**  
INUNDACIONES

**ZONIFICACION DE AMENAZA ALTA + AREAS URBANIZADAS/OCUPADAS/INFRAESTRUCTURA = AREAS CONDICION DE RIESGO**  
(Decreto 1807 2014)

**Propuesta de zonificación de  
Amenaza por Inundación**

Fuente: Elaboracion Propia (2016)

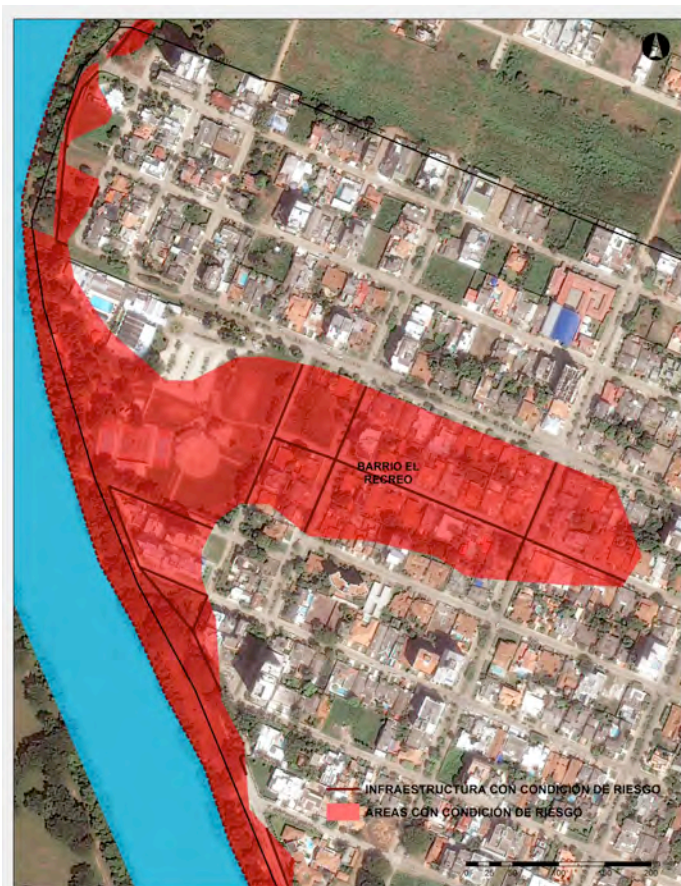
**Areas en Condicion de Riesgo por  
inundación**

Fuente: Elaboracion Propia (2016)



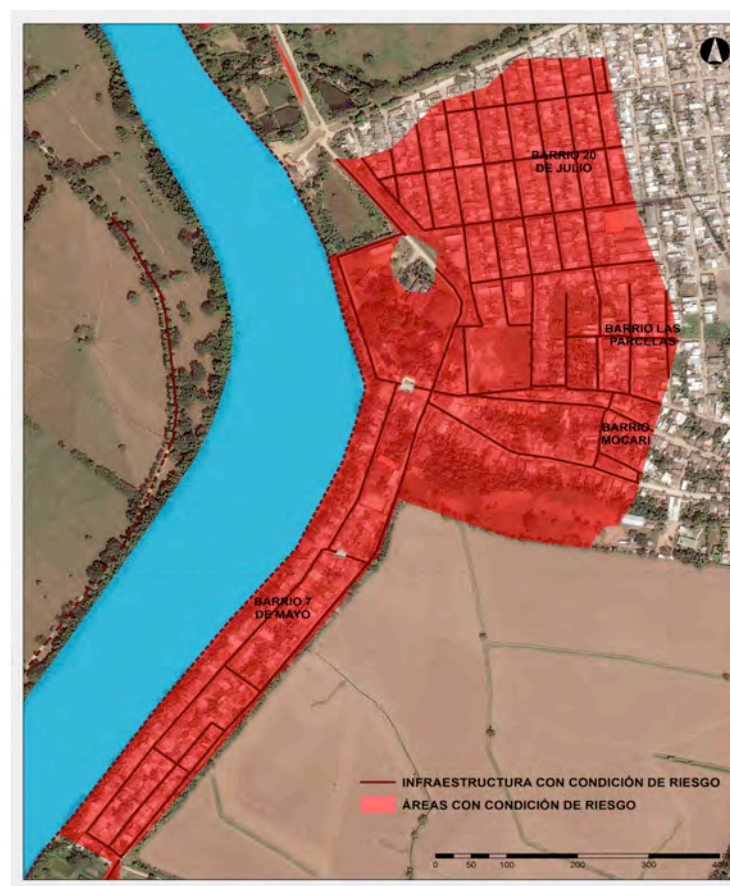
## DIAGNOSTICO INUNDACIONES

### Sitio Critico por Riesgo de Inundación: El Recreo



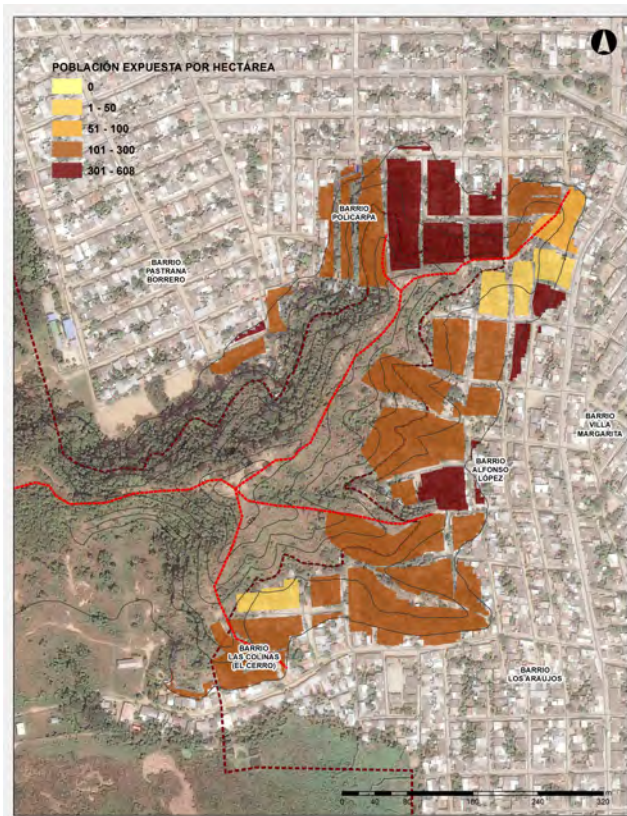
Fuente: ELABORACION PROPIA (2016)

### Sitio Critico por Riesgo de Inundación: Mocari

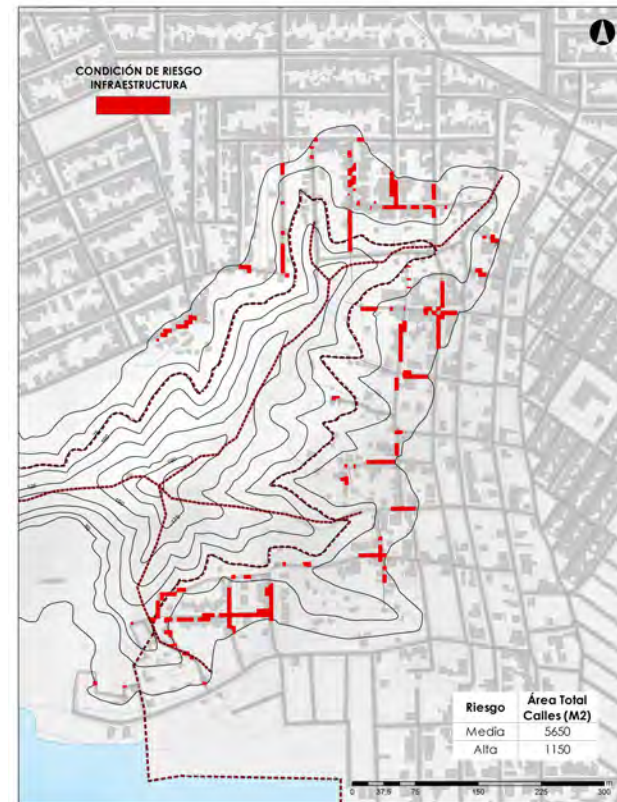


Fuente: ELABORACION PROPIA (2016)

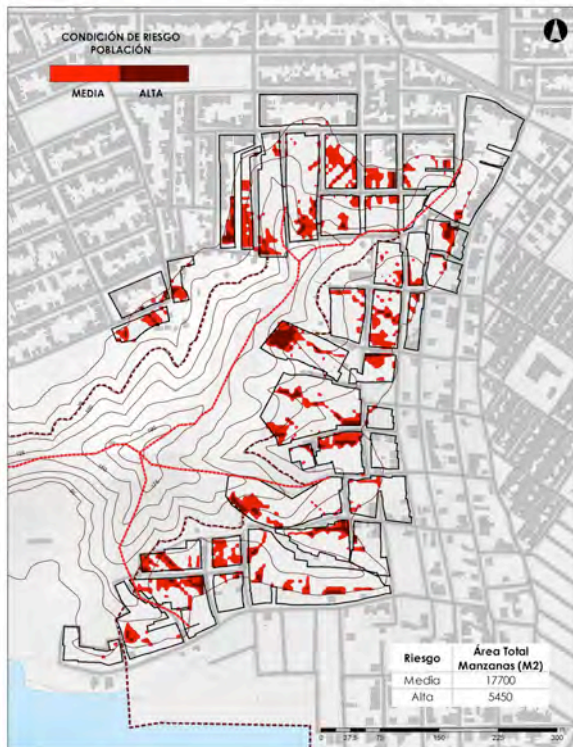


**ANTECEDENTES**  
DESLIZAMIENTOS**Población expuesta a evento combinado  
de ( Deslizamiento y descarga)**

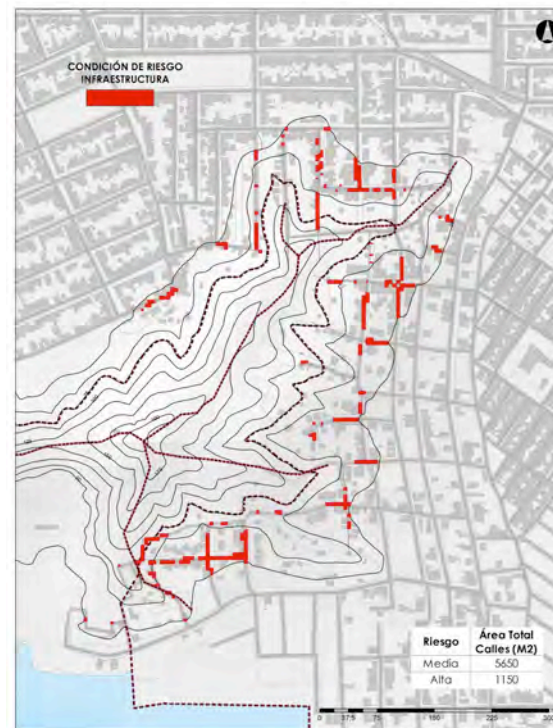
Fuente: Elaboración propia a partir de GeoAdaptive (2014).

**Infraestructura expuesta evento combinado  
de ( Deslizamiento y descarga)**

Fuente: Elaboración propia

**DIAGNOSTICO**  
DESGLZAMIENTOS**Población en Condición de Riesgo  
por Deslizamientos**  
Elaboración propia

Fuente: Elaboración propia

**Infraestructura en Condición de  
Riesgo por Deslizamientos**  
Elaboración propia

Fuente: Elaboración propia

Una identificación de sitios en condición de riesgo por amenaza alta de deslizamientos y descarga

**ESTUDIOS DE DETALLE PRIORIZADOS**  
INUNDACIONES

1. Una propuesta de una armonización entre la zonificación de amenaza por inundaciones entre las propuestas de EAFIT (2012 y GeoAdaptive (2014).
2. Zonificar las áreas ecológica e hidrológicamente sensibles que puedan proveer la **función de regulación de las inundaciones** estacionales (p.ej. Humedales)
3. Adelantar una cartografía detallada de la zonificación de amenaza de inundación fluvial y pluvial, **específicamente para las áreas clasificadas como de suelo urbano, suelo de expansión, suburbano o centro poblado**
4. Realizar estudios de detalle para identificar **puntos críticos de riesgo no mitigable** por inundación en zonas de **suelo urbano, suelo de expansión, suburbano o centro poblado**.

## ESTUDIOS DE DETALLE PRIORIZADOS DESLIZAMIENTOS

1. Adelantar una cartografía detallada de la zonificación de amenaza combinada (zona de deslizamiento y zona de descarga), **específicamente para las áreas clasificadas como se suelo urbano, suelo de expansión, suburbano o centro poblado.**
2. Realizar estudios de detalle para identificar **puntos críticos de riesgo no mitigable** por inundación en zonas de **suelo urbano, suelo de expansión, suburbano o centro poblado.**



## LINEAMIENTOS

## OBJETIVOS ESTRATEGICOS

Como resultado del proceso de estudio de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo de desastres de origen natural en la ciudad de Montería, se plantean los siguientes objetivos estratégicos respecto al Plan de Ordenamiento de la ciudad:

1. Ajuste al modelo tendencial de crecimiento y ordenamiento
2. Gestión planificada del riesgo de desastre
3. Regulación Urbanística

## LINEAMIENTOS

## 1. AJUSTE AL MODELO TENDENCIAL DE CRECIMIENTO Y ORDENAMIENTO

1. **Clasificación del Tipo de Suelo:** es necesario incluir dentro de las normas urbanísticas del POT, regulaciones específicas para la restricción de desarrollos de vivienda en laderas con pendientes medias y altas , en zonas de rondas del río y sus tributarios urbanos, en humedales, con restricciones manifiesta al desarrollo y la expansión (en su mayoría informal).
2. **Crecimiento Tendencial:** La evidencia indica que existen procesos de crecimiento “informal y tendencial” en zonas en condición de amenaza por deslizamientos e inundaciones; por lo tanto, es fundamental revertir dicha tendencia, deteniendo todo desarrollo en los humedales y en la zona de El Cerro.

Como complemento a ésta restricción, es necesario que a la zona de ribera del río (que sea delimitada como llanura de inundación) , se dé una reducción del desarrollo residencial , al igual que de la infraestructura de educación ( escuelas, servicios de emergencia, estaciones eléctricas y hospitales), vivienda, vivienda de interés social. Este cambio de usos de suelo en las llanuras de inundación puede permitir la creación de espacios recreativos .

## LINEAMIENTOS

## 1. AJUSTE AL MODELO TENDENCIAL DE CRECIMIENTO Y ORDENAMIENTO

3. **Enfoque ecosistémico del Territorio:** Es fundamental que el aumento de la huella urbana, no sea a expensas áreas de gran importancia para la ecología de la región (y son las más difíciles de recuperar después de haber sido desarrolladas) como los humedales. En caso de continuar con la conversión de la cobertura de suelo de humedales (emergentes, boscosos y vegetación de humedal) a cobertura urbana, puede tener riesgo de impactos y consecuencias negativas para la ciudad (barrios como Nueva Esperanza, Los Araujos y Villas los Alpes , entre otros).
4. **Desarrollo Sectorial:** La ciudad de Montería tiene una importante dinámica de crecimiento, en la que el “consumo de terrenos” ocurre, principalmente, en las coberturas del suelo que han sido dedicadas a usos agrícolas/pastizales. Por lo tanto, y reconocimiento la importancia de la participación sectorial dentro de las instancias sectoriales de discusión, formulación e implementación del POT, se recomienda que dentro de las futuras evaluaciones de las condiciones de amenaza y riesgo, se haga una inclusión de los componentes sectoriales

## LINEAMIENTOS

## 1. AJUSTE AL MODELO TENDENCIAL DE CRECIMIENTO Y ORDENAMIENTO

5. **Infraestructura:** De forma análoga a los procesos de ocupación de suelo urbanizable, es crucial que en los procesos de proyección de proyectos estratégicos de infraestructura, tengan en cuenta las categorizaciones de amenazas, evitando su implementación en las zonas evaluadas como amenaza media y alta.
- Para los futuros equipamientos, servicios básicos del municipio, infraestructuras físicas y redes de servicios públicos “deberán obligatoriamente realizar análisis de riesgos previos para determinar su ubicación y correcta implantación” (UNGRD-2015)
6. **Áreas de protección y Conservación :** Es necesario diseñar e implementar acciones de planificación del uso del suelo y la regulación de actividades de conservación y/o recreación pasiva, en áreas donde los residentes han sido reubicados y en áreas donde los espacios protegidos (p.ej. humedales) se ven amenazados por las tendencias de crecimiento, para poder además desincentivar el desarrollo informal. Estas acciones en general aplican para las áreas protegidas, humedales y zonas de ladera.



## LINEAMIENTOS

## 2. GESTION DEL RIESGO

- 1. Capacidad de regulación y control de inundaciones y deslizamientos :** debe considerarse la red hidrológica asociada al Rio Sinú, y su rol determinante en la configuración de áreas en condición de amenaza y de condición de riesgo por inundaciones Para los escenarios de crecimiento, dichos áreas deben ser consideradas como **no aptas para desarrollos futuros**.  
En consecuencia, el POT debe desincentivar la expansión urbana hacia estas zonas, y ser compatible las políticas sectoriales de vivienda que limiten el hacinamiento en zonas ya identificadas en condición de amenaza y en condición de riesgo
- 2. Amenazas simultáneas:** Las dinámicas actuales de crecimiento y desarrollo de la ciudad de Montería, hacen que algunas zonas puedan llegar a ser contextualizadas dentro de un escenario “multi - amenaza”, o que para éste caso específico, en condición de amenaza por inundaciones y por deslizamientos

## LINEAMIENTOS

## 2. GESTION DEL RIESGO

3. **Procesos erosivos:** Las más recientes evaluaciones del riesgo de desastres para la ciudad (EAFIT-2012, GeoAdaptive-2014), indican que existe un proceso de erosión progresiva de las riberas del Río Sueno, y que esto “puede ser incitado por causas naturales o por impactos humanos”. En el contexto del POT, se deben motivar procesos de ocupación que limiten el impacto sobre las orillas del río, la escorrentía urbana y la introducción de nuevos asentamientos con acceso formal / informal al río.
4. **Adaptación Climática:** Las evaluaciones iniciales de vulnerabilidad climática para Montería indican que conforme continúe cambiando el clima global, las amenazas naturales se convertirán en una amenaza creciente para la ciudad. Es deseable que el POT limite el desarrollo y el crecimiento en áreas que son propensas a las inundaciones fluviales ( por desbordamiento del río Sinú). Además una inadecuada gestión de esos territorios pueden ocasionar externalidades ambientales negativas (p.ej. reducción de la escorrentía, aumento de la erosión, problemas con la calidad del agua), que directamente afectan la capacidad adaptativa de la ciudad

## LINEAMIENTOS

## 2. GESTION DEL RIESGO

5. **Manejo de Escorrentía y Drenajes:** Una de los escenarios priorizados de inundación, corresponda a la originada por eventos de exceso de precipitación y una consecuente acumulación de escorrentía superficial. Al respecto, es necesario contemplar diferentes técnicas de infraestructura ( p.e.j convencional, verde) que pueda gestionar la escorrentía , las aguas pluviales tales y las áreas de retención como los humedales
6. **Áreas de Infiltración:** Un grupo de medidas de intervención a considerar dentro del POT, está relacionado con las áreas de infiltración, y su relación directa en la capacidad de reducir el riesgo de desastres por inundaciones Dentro de las principales áreas naturales de infiltración con las que cuenta, están los humedales. En éste sentido, se recomienda desarrollar propuestas claras y que de forma explícita reconozcan la conservación de las coberturas naturales en las zonas de humedal

## LINEAMIENTOS

## 2. GESTION DEL RIESGO

7. **Áreas de Estabilización:** Teniendo en cuenta que una de las amenazas prioritarias es la de deslizamientos, otra de las medidas de intervención que debe ser contemplada dentro del POT, está relacionada con las áreas que cumplen una función de estabilización de suelos. En este sentido, las áreas condición de riesgo por deslizamientos debe ser evitada al restringir cualquier uso del suelo en El Cerro, con excepción de, por ejemplo, actividades recreativas e infraestructura liviana . Las políticas dentro del POT deberían especificar cuáles usos del suelo son y no son permitidos en áreas en condición de amenaza alta
8. **Areas de reubicación:** Los resultados de la caracterización de áreas en condición de riesgo por inundaciones y deslizamientos, así como de posteriores evaluaciones detalladas de riesgo sobre población e infraestructura en puntos críticos de la ciudad, pueden conllevar a la posibilidad de adoptar procesos de reubicación de familias. En la medida en que la ciudad tenga un Plan de Reubicación para aquellas poblaciones vulnerables que se encuentren en áreas de alto riesgo, deberá prever dentro del POT áreas con aptitud para la recepción de éstas personas. Además, deben preverse mecanismos para evitar re-asentamientos (o invasiones) de las zonas desalojadas.

## LINEAMIENTOS

## 3. REGULACION Y ORDENAMIENTO

1. **Suelo Urbano y Rural:** La ciudad de Montería ha mostrado proceso de crecimiento en la transición entresuelo urbano y suelo rural (conocido como la periferia). Desde de una perspectiva de regulación urbanística, se recomienda que el POT evite la incorporación de áreas que no son aptas para el desarrollo, como lo son aquellas que están en condición de amenazas alta y media por inundaciones y deslizamientos
2. **Áreas de valor cultural e histórico:** Existen áreas en condición de amenaza alta, donde se encuentran equipamientos e infraestructura con un valor cultural e histórico existentes. El desarrollo existente en estas áreas no puede reubicarse , por lo que es necesario acciones para su protección modernización y adaptación.



## LINEAMIENTOS

## 3. REGULACION Y ORDENAMIENTO

3. **Incentivos y penalidades:** Las decisiones de ordenamiento deben proveer incentivos ( desincentivos- penalidades) para implementar las políticas de uso del suelo en áreas en condición de amenaza. Dentro de las opciones, pueden considerarse acciones tributarios, multas, vigilancia y control de códigos de construcción, etc
4. **Adquisición de terrenos:** Debe considerarse la opción de adquirir terrenos en las áreas en condición de riesgo más críticas de la ciudad (áreas de alto riesgo, alta vulnerabilidad, y alta exposición, donde la adaptación y la preparación no minimizarían el riesgo) , y reubicar a las poblaciones más vulnerables a áreas planificadas ubicadas fuera de las zonas de amenaza identificadas.



## 5 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

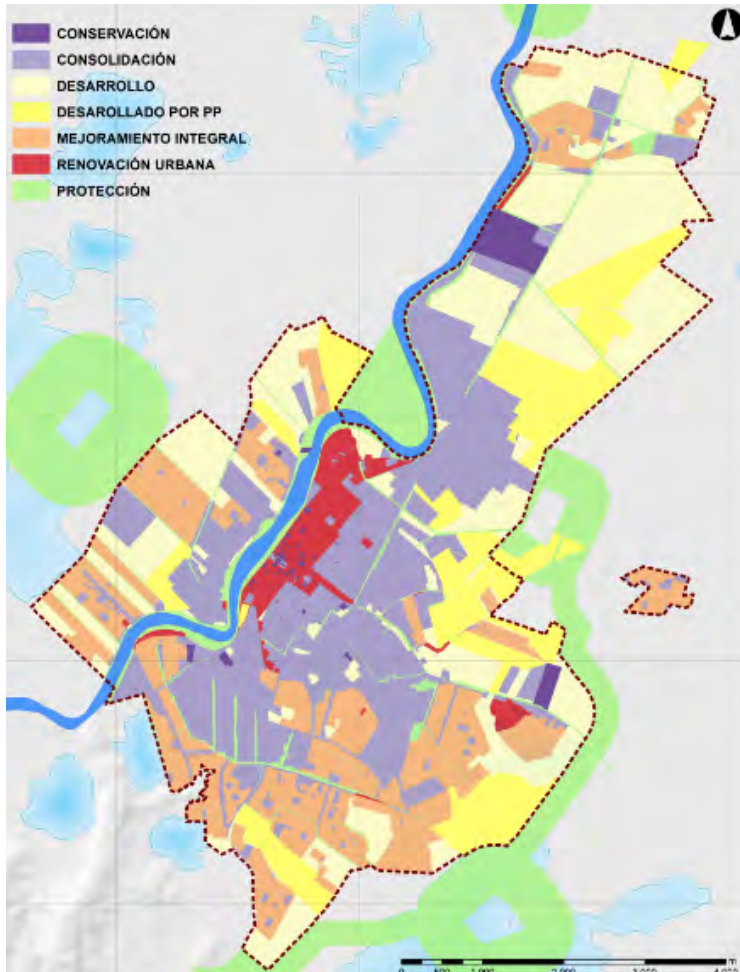
**DIAGNOSTICO**

## POT VIGENTE

- Alcance y modalidades de los tratamientos urbanísticos son idénticos a los textos del POT de Bogotá. (Decreto 190 de 2004) a pesar de las diferencias que pueden existir entre las zonas a las cuales resultan aplicables ciertas condiciones en el Distrito Capital y en Montería.
- Definición de tratamientos urbanísticos no esta articulada con el régimen de usos del suelo y la norma urbanística es entendida exclusivamente desde este ultimo elemento (uso).
- En las reuniones sostenidas con los funcionarios de la Secretaría de Planeación, se pudo establecer que en la definición de las normas urbanísticas aplicables no se utilizan los tratamientos como referentes y tampoco se entiende que estos orienten el desarrollo de cada área de la ciudad hacia objetivos específicos.
- No hay articulación normativa entre lo dispuesto en el POT y el Decreto municipal 576 de 2003. Este ultimo excluye el T. De conservación e incluye condiciones para cada tratamiento no previstas en el POT.

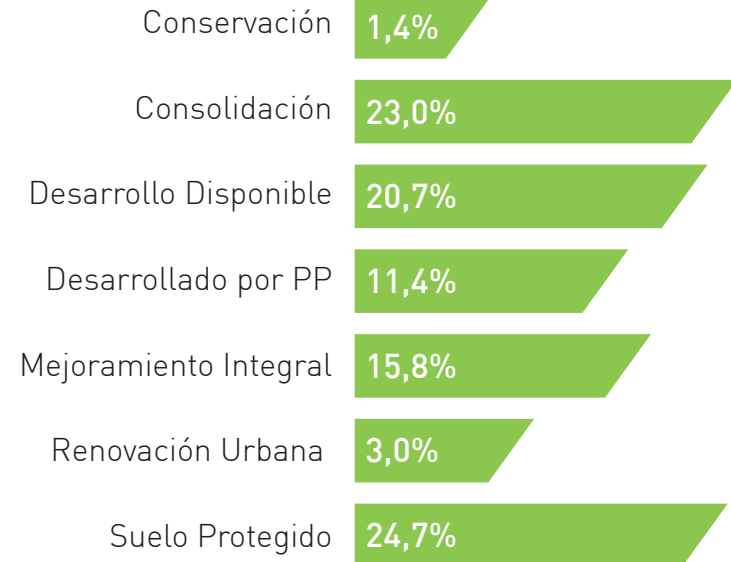
**DIAGNOSTICO**

## SITUACIÓN ACTUAL

**Tratamientos Urbanísticos Vigentes**

Fuente: Sec de Planeación Montería

Áreas de suelo clasificadas innecesariamente en diferentes modalidades del tratamiento. Grandes extensiones en suelo urbano ya se pueden considerar urbanizados y por tanto no requieren ser delimitados bajo el tratamiento de desarrollo.



**DIAGNOSTICO**

## SITUACIÓN ACTUAL

Tratamiento	POT	SITUACIÓN ACTUAL
Tratamiento de Conservación	1,4%	1,4%
Tratamiento de Consolidación	23,0%	23,0%
Tratamiento de Desarrollo	32,1%	20,7% disponible y 11,4% desarrollado por PP
Tratamiento de Mejoramiento Integral	15,8%	15,8%
Tratamiento de Renovación	3,0%	3,0%
Tratamiento Suelo Protegido	24,7%	24,7%





**LINEAMIENTOS  
NORMATIVOS****Tratamiento de desarrollo**

- Ajustar la definición del tratamiento de desarrollo y las condiciones necesarias para la adopción de plan parcial, entendiendo que este último es un instrumento más no una condición, de forma tal que superen dos aspectos fundamentales:
  - i. La clasificación innecesaria de diferentes modalidades del tratamiento y
  - ii. La delimitación de grandes extensiones en suelo urbano que probablemente ya se pueden considerar urbanizados y por tanto no requieren ser delimitados bajo el tratamiento de desarrollo.

**Tratamiento de consolidación**

- Revisar el alcance de su delimitación entendiendo que este propicia la transformación cuando es necesario pero de manera coherente con la intensidad de usos establecida y buscando preservar las características urbanas existentes. En este sentido, para las áreas que ameriten intervenciones o ajustes en sus condiciones urbanísticas, especialmente en relación con la modificación a la intensidad de usos, es necesario verificar el tratamiento asignado para que los cambios correspondientes respeten las condiciones existentes, u optar por su consideración como áreas sujetas a procesos de renovación urbana.

**LINEAMIENTOS**  
NORMATIVOS**Tratamiento de renovacion**

- Tener en cuenta los elementos del tratamiento y las condiciones de cada área de la ciudad, a la luz del objetivo del tratamiento no es solo transformar sino también recuperar y que en esta medida las áreas sujetas a este tratamiento, son aquellas donde se presente un alto nivel de deterioro pero también donde exista infraestructura pública que soporte nuevos desarrollos.
- De acuerdo con información suministrada por la Secretaría de Planeación a la fecha no se ha adoptado ningún plan parcial de renovación urbana. Por lo cual se hace necesario verificar si esta situación se debe a la asignación de esta modalidad a áreas que no ameritan un proceso de este tipo y por ende tampoco se ha adelantado la formulación y adopción de un plan parcial.

**LINEAMIENTOS  
NORMATIVOS****Tratamiento de conservación**

- Adelantar en el proceso de revisión una valoración de los BIC que se encuentran enlistados actualmente y las áreas en que estos se localizan, para determinar:
  - I. En relación con los inmuebles: El nivel de conservación y por tanto el régimen de intervenciones aplicable.
  - II. En relación con las áreas circundantes: La necesidad de establecer condiciones para la intervención y desarrollo que garanticen la preservación del BIC.

**Tratamiento de mejoramiento integral**

- Actualización normativa contenidos del Decreto 564 de 2003 en relación con los procesos de legalización.
- Verificar porque no se han adelantado los procesos de mejoramiento correspondiente y además de la definición de disposiciones sobre legalización, establezca en otros instrumentos, como por ejemplo en el plan de desarrollo municipal la destinación de recursos que garanticen el desarrollo de este tipo de programas

## LINEAMIENTOS



BALANCE ENTRE LO PÚBLICO Y LO PRIVADO



Lo Público



Lo Privado

## PROPUESTAS

El anterior esquema se desglosan las siguientes 70 variables altamente relacionadas entre si, clasificadas según, Estado de lo Público, Estado de lo Privado, Densidad y Compacidad.

	Variable
Densidad	Densidad hogares
	Densidad Viviendas
	Expansión
	Total hogares 2005
	Total viviendas 2005
	Índice de cohabitación 2005
	Densidad de población
	Población 2015

	Variable
Compacidad	Distancia equipamiento de educación
	Distancia equipamiento de educación oficial
	Distancia equipamiento de educación privado
	Distancia equipamiento de salud
	Distancia equipamiento de salud oficial
	Distancia equipamiento de salud privado
	Distancia equipamiento de comunitario
	Promedio IO
	Promedio Número de pisos
	Suma área ocupada
	Suma de volumen
	Altura promedio m

	Variable
Estado de lo privado	Suma de Avalúo Catastro 2015
	Promedio de Avalúo Catastro 2005
	Suma Área de Terreno Catastro
	Promedio Área de Terreno Catastro
	Suma de Área construida Catastro
	Promedio de Área construida Catastro
	Suma de Valor Facturado 2015
	Promedio de Valor Facturado 2015
	Suma de Valor Recaudado 2015
	Promedio de Valor Recaudado 2015
	Comercio y servicios
	Dotacional
	Proteccion
	Residencial
	Urbanizable sin Urbanizar
	proteccion
	Entropia usos del suelo
	Población Economicamente Activa
	Población ocupada
	Población desocupada
	Tasa de desempleo

	Variable
Estado de lo Público	Cobertura de energia Electrica 2005
	Cobertura de acueducto 2005
	Cobertura de alcantarillado 2005
	ICSP 2005
	Área manzana
	m2 en amenaza ALTA por inundación
	m2 en amenaza alta por deslizamientos
	m2 en amenaza baja por deslizamientos
	m2 en amenaza media por inundación
	m2 en amenaza media por deslizamientos
	Total AMENAZA
	m2 espacio público
	m2 de espacio público por habitante
	m2 en protección
	Pavimento Bueno
	Pavimento Malo
	Pavimento Pésimo
	Pavimento Regular
	Sin dato de estado
	Sin Pavimentar
	Total vías
	% Pavimento Bueno
	% Pavimento Malo
	% Pavimento Pésimo
	% Pavimento Regular
	Porcentaje de via Sin Pavimentar
	metros de vía principal
	metros de vía principal por habitante
	Distancia M a vía principal



**PROPUESTAS**

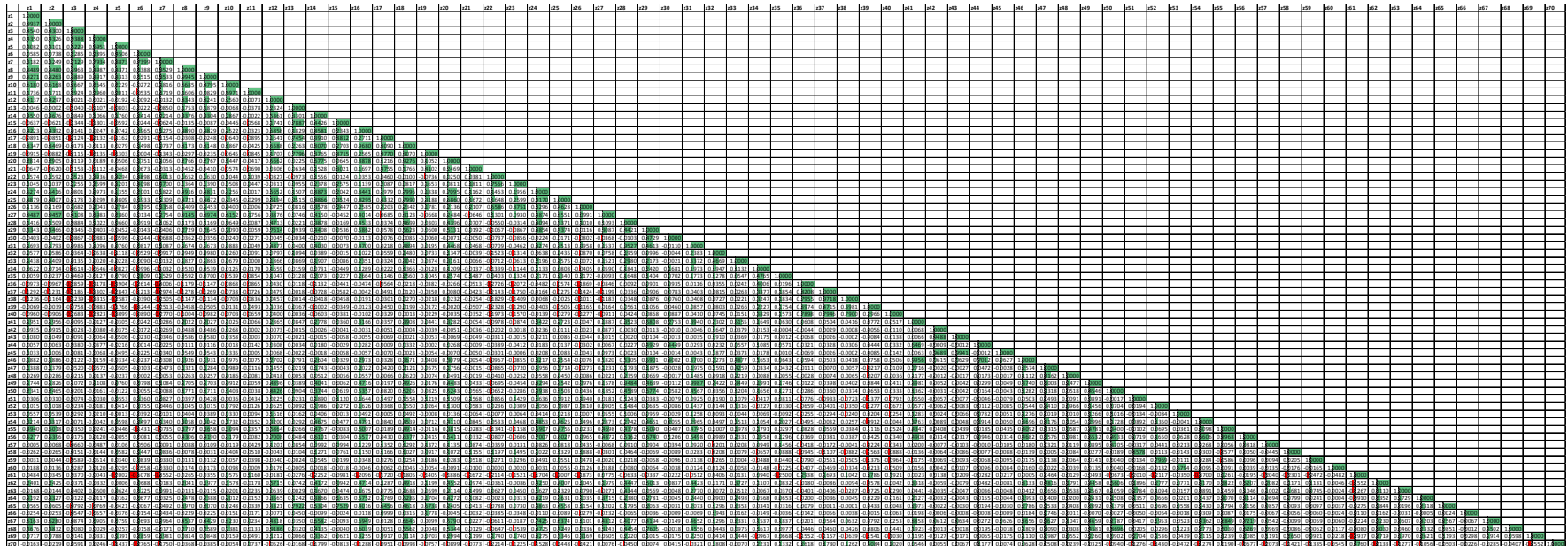
Estas variables se estandarizan para hacerlas comparables entre si, y poder analizar de manera más adecuada su correlación mediante la siguiente ecuación

$$Z = (x - \bar{x}) / \sigma$$

Los resultados se encuentran en términos de desviaciones estándar con media de cero y  $\sigma = 1$ . A cada variable se le asigna un código identificador y se procede a realizar una descripción de los datos. Posteriormente se realiza una matriz de correlaciones para determinar que variables tienden a agruparse, o explican cosas similares pero de diferente manera.

## PROPUESTAS

### MATRIZ DE CORRELACIONES



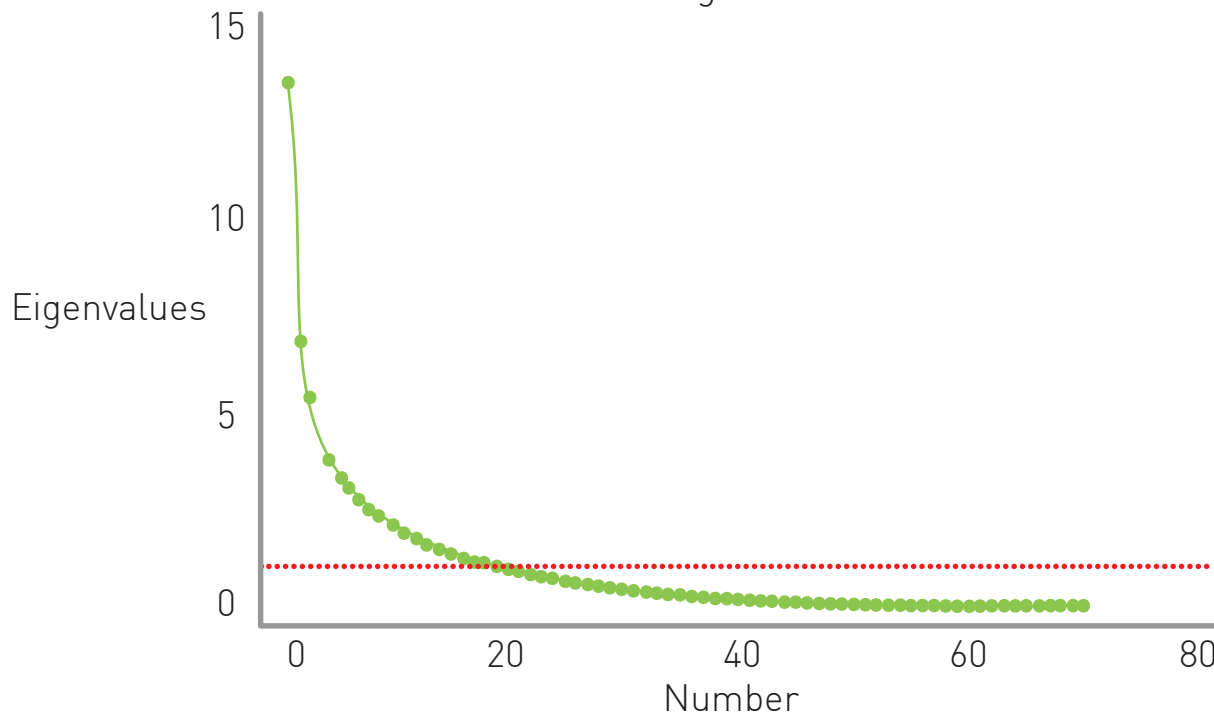
Las correlaciones observadas tienden a presentarse entre las variables que conforman cada una de las dimensiones de análisis, es decir, Estado de lo público, Estado de lo privado, densidad y compacidad

**PROPUESTAS**

## ANÁLISIS DE COMPONENTES PRINCIPALES

Se calculan los componentes principales. Estos no son mas que una reagrupación de los datos según su variabilidad, de tal forma que las nuevas variables obtenidas contengan el mayor poder explicativo y a su vez estén incorrelacionadas. El número de Vectores Propios que recogen el mayor numero de varianza se determina empleando el criterio de Kaiser, según el cual, los componentes significativos son aquellos cuyo Eigenvalue sea mayor o igual a 1.

Scree Plot of Eigenvalues After PCA



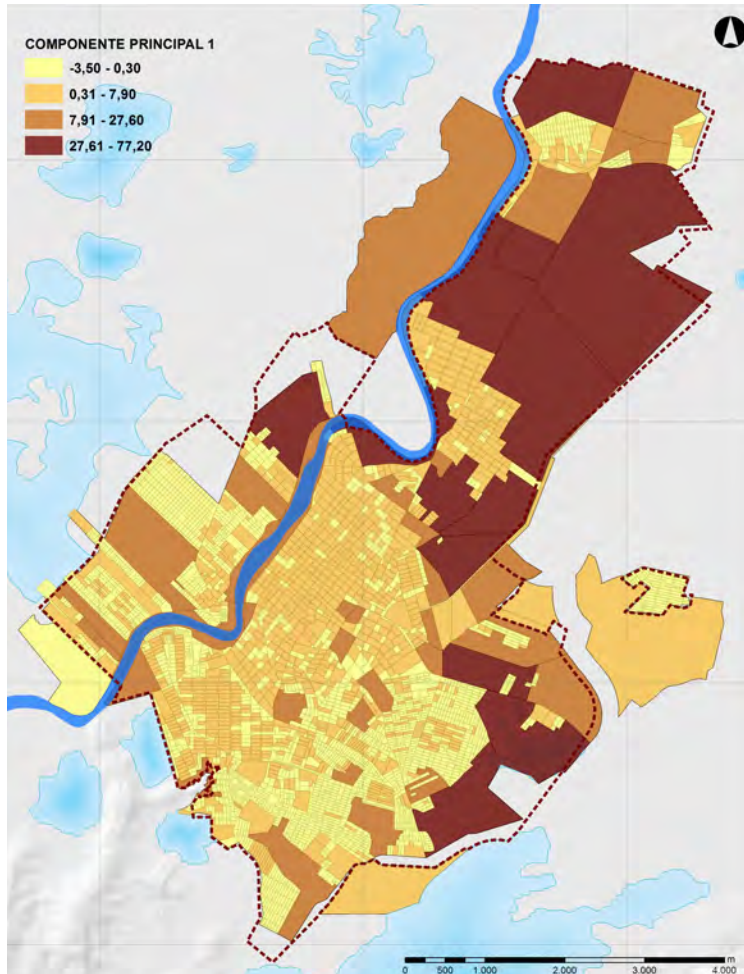
PROPUESTAS  
ANÁLISIS DE COMPONENTES PRINCIPALES

Con los resultados obtenidos se eligen 20 componentes principales, estos agrupan aproximadamente el 83.5% del total de la varianza. Evaluando las características de cada uno, se determina que grupos de manzanas están representando y según sus características, que tratamiento debe ser el mas adecuado para asignarle.

Variable		Comp1	Comp2	Comp3	Comp4	Comp5	Comp6	Comp7	Comp8	Comp9	Comp10	Comp11	Comp12	Comp13	Comp14	Comp15	Comp16	Comp17	Comp18	Comp19	Comp20
Densidad	Densidad hogares	0.1699	0.0776	0.0286	0.2048	0.0378	0.0074	0.0092	0.2869	0.1297	0.1012	0.0203	0.0392	0.0245	0.0993	0.1050	0.0689	0.1046	0.0920	0.1099	0.0900
	Densidad Viviendas	0.1707	0.0771	0.0305	0.2031	0.0389	0.0067	0.0073	0.2950	0.1295	0.1009	0.0182	0.0430	0.0242	0.0952	0.1006	0.0701	0.0989	0.0850	0.1132	0.0852
	Expansión	0.0142	0.0756	0.0332	0.0493	0.0658	0.0081	0.0446	0.1285	0.2735	0.0682	0.0335	0.1532	0.0906	0.0673	0.0215	0.0160	0.1341	0.0406	0.0081	0.0484
	Total hogares 2005	0.1722	0.1496	0.1858	0.1798	0.0168	0.0108	0.0232	0.0091	0.0348	0.0025	0.0801	0.0545	0.0044	0.0108	0.0299	0.0959	0.0319	0.0944	0.0015	0.0535
	Total viviendas 2005	0.1756	0.1468	0.1828	0.1760	0.0231	0.0080	0.0261	0.0078	0.0301	0.0022	0.0750	0.0579	0.0108	0.0095	0.0380	0.0925	0.0339	0.0944	0.0023	0.0468
	Índice de cobabitación 2005	0.0460	0.1619	0.1215	0.0095	0.0283	0.0094	0.1086	0.1452	0.1019	0.0249	0.0675	0.0465	0.0016	0.0078	0.0543	0.0001	0.0379	0.0043	0.0032	0.1571
	Población 2015	0.1618	0.0759	0.0108	0.2243	0.0334	0.0142	0.0260	0.3000	0.1153	0.0031	0.0406	0.0129	0.0604	0.0902	0.1220	0.0626	0.1412	0.1176	0.0638	0.0032
	Población 2015	0.1651	0.1425	0.1823	0.1168	0.0093	0.0236	0.0067	0.0061	0.0597	0.0084	0.0948	0.0618	0.0175	0.0030	0.0333	0.1189	0.0006	0.1316	0.0044	0.0298
	Suma de Avales Catastro 2015	0.1771	0.0338	0.0757	0.0066	0.0746	0.0130	0.0964	0.0517	0.0421	0.0610	0.1063	0.0363	0.0977	0.0561	0.0402	0.1148	0.1121	0.0595	0.0739	0.0835
	Promedio de Avales Catastro 2005	0.0584	0.0702	0.0349	0.0230	0.0335	0.0398	0.0547	0.0289	0.0076	0.0514	0.0438	0.0276	0.0218	0.0158	0.0309	0.0269	0.0077	0.0625	0.0395	0.1022
Compacidad	Suma de Área Terreno Catastro	0.0055	0.0872	0.0274	0.0084	0.0183	0.0997	0.1778	0.0936	0.1762	0.0712	0.0574	0.0815	0.0522	0.0803	0.0150	0.0693	0.1238	0.1388	0.0532	0.0313
	Promedio Área de Terreno Catastro	0.0590	0.0640	0.2716	0.2540	0.0495	0.0884	0.0986	0.1190	0.0462	0.1238	0.0632	0.0868	0.0317	0.0007	0.1142	0.1006	0.0328	0.0974	0.0292	0.1126
	Suma de Área construida Catastro	0.2448	0.0212	0.1280	0.0692	0.0277	0.0179	0.0254	0.0442	0.0025	0.0326	0.0795	0.0851	0.0432	0.0562	0.0639	0.0619	0.0861	0.0939	0.0392	0.0249
	Promedio de Área construida Catastro	0.0561	0.0487	0.2777	0.2564	0.0472	0.0552	0.0741	0.1188	0.0103	0.0558	0.0627	0.0217	0.0884	0.0103	0.0934	0.0143	0.0595	0.0390	0.0399	0.0009
	Suma de Valor Facturado 2015	0.2297	0.0641	0.0926	0.0140	0.0436	0.0071	0.0551	0.0166	0.0211	0.0685	0.1254	0.0520	0.0984	0.0528	0.0472	0.1266	0.1467	0.0684	0.0800	0.0757
	Promedio de Valor Facturado 2015	0.0562	0.0800	0.1749	0.2421	0.0431	0.0524	0.0607	0.0044	0.0372	0.0640	0.0372	0.0827	0.0038	0.0072	0.0260	0.0283	0.0893	0.0380	0.0170	0.1007
	Suma de Valor Recaudado 2015	0.2032	0.0440	0.0728	0.0962	0.0635	0.0380	0.0889	0.1341	0.0180	0.0882	0.1395	0.0335	0.0399	0.0396	0.1188	0.1481	0.0413	0.1253	0.1278	0.1537
	Promedio de Valor Recaudado 2015	0.0511	0.0198	0.1358	0.1401	0.0491	0.0505	0.0475	0.0095	0.0223	0.0450	0.0751	0.0197	0.0131	0.0980	0.0141	0.0980	0.0446	0.0766	0.0809	0.0870
	Comercio y servicios	0.1324	0.0151	0.0371	0.0416	0.0157	0.0052	0.0638	0.0591	0.0624	0.1345	0.0115	0.0170	0.0879	0.1113	0.0139	0.1142	0.0861	0.2836	0.1245	0.1112
	Dotacional	0.1135	0.0771	0.0041	0.2775	0.0628	0.0784	0.1205	0.1179	0.0841	0.0634	0.0121	0.0357	0.0552	0.0177	0.1656	0.0314	0.0930	0.1496	0.0614	0.1531
Compatibilidad	Protección	0.0014	0.0238	0.0264	0.0176	0.0473	0.0136	0.0054	0.0568	0.0148	0.0468	0.0692	0.1043	0.0420	0.0770	0.0442	0.0666	0.0666	0.0666	0.0616	0.0616
	Residencial	0.2031	0.0246	0.0735	0.0167	0.0159	0.0300	0.0281	0.0028	0.1001	0.0584	0.1385	0.1594	0.0208	0.0643	0.0347	0.0537	0.1579	0.0528	0.0452	0.0403
	Urbanizable sin Urbanizar	0.0764	0.0758	0.0728	0.0590	0.0412	0.0902	0.2291	0.0805	0.2293	0.0669	0.0522	0.1151	0.0818	0.0976	0.0652	0.0714	0.1052	0.1541	0.0882	0.0862
	Entropía usos del suelo	0.0464	0.0796	0.0379	0.0183	0.1507	0.0079	0.0971	0.1177	0.0226	0.0190	0.0493	0.0637	0.1415	0.0515	0.0281	0.0861	0.0081	0.2527	0.0405	0.2888
	Entropía usos del suelo	0.0891	0.1510	0.1234	0.1442	0.0088	0.0814	0.0004	0.0888	0.0798	0.1120	0.0707	0.0466	0.2274	0.0193	0.0896	0.0750	0.1390	0.1236	0.0344	0.0705
	Población Económica Activa	0.1640	0.1554	0.1397	0.1597	0.0245	0.0136	0.0555	0.0880	0.0345	0.0477	0.0935	0.0389	0.0691	0.0398	0.0282	0.1423	0.0049	0.0913	0.0044	0.0172
	Población ocupada	0.1611	0.1516	0.1298	0.0318	0.0238	0.0066	0.0514	0.0890	0.0827	0.0461	0.0847	0.0810	0.0983	0.0195	0.0270	0.0999	0.0036	0.0933	0.0044	0.0172
	Población desocupada	0.1089	0.1519	0.1517	0.1594	0.0176	0.0622	0.0225	0.0259	0.0506	0.0019	0.1223	0.0661	0.0311	0.0122	0.0243	0.0493	0.0693	0.0316	0.0000	0.1505
	Tasa de desempleo	0.0442	0.0947	0.0928	0.0308	0.0298	0.0609	0.0131	0.1139	0.0351	0.0071	0.0872	0.0520	0.0674	0.0113	0.0697	0.0460	0.0798	0.0443	0.1968	0.2068
	Distancia equipamiento de educación	0.0479	0.1356	0.0900	0.0048	0.1406	0.1212	0.1140	0.0889	0.0216	0.0893	0.0127	0.1132	0.0572	0.0984	0.2751	0.0546	0.1421	0.0495	0.0319	0.2566
Compatibilidad	Distancia equipamiento de educación oficial	0.0620	0.0385	0.0500	0.0667	0.1747	0.1887	0.1050	0.0433	0.0416	0.0979	0.0808	0.0896	0.1689	0.1137	0.2479	0.0038	0.1941	0.0262	0.0409	0.2043
	Distancia equipamiento de educación privado	0.0214	0.2445	0.1336	0.0869	0.2424	0.1405	0.0566	0.0224	0.0618	0.0118	0.1240	0.0053	0.0618	0.0173	0.1426	0.0314	0.0508	0.0097	0.0242	0.0762
	Distancia equipamiento de salud	0.0183	0.1386	0.0444	0.0538	0.2678	0.0989	0.0746	0.2523	0.0693	0.0682	0.1468	0.0697	0.0573	0.1383	0.0521	0.0493	0.0290	0.0393	0.0690	0.0690
	Distancia equipamiento de salud oficial	0.0086	0.2523	0.0756	0.0411	0.2871	0.1147	0.0750	0.0457	0.0541	0.0514	0.1188	0.0040	0.0136	0.0769	0.1614	0.0863	0.0467	0.0087	0.0444	0.0641
	Distancia equipamiento de salud privado	0.0032	0.1575	0.1264	0.1106	0.1181	0.0278	0.0556	0.2791	0.0044	0.0621	0.0262	0.0427	0.0818	0.1081	0.0864	0.0194	0.0185	0.0540	0.1223	0.1043
	Distancia equipamiento de comunitario	0.0122	0.3186	0.0897	0.0569	0.2722	0.1784	0.0803	0.1061	0.0553	0.0549	0.1102	0.0260	0.0001	0.0629	0.1440	0.0141	0.0299	0.0033	0.0349	0.0424
	Promedio IO	0.0212	0.1305	0.0790	0.0482	0.1473	0.1268	0.0873	0.0216	0.1108	0.0143	0.0109	0.1821	0.1198	0.2006	0.0166	0.0726	0.0887	0.0428	0.0045	0.0520
	Promedio Número de pisos	0.0364	0.1722	0.1611	0.0285	0.1569	0.1458	0.0927	0.0640	0.1154	0.0706	0.0105	0.2247	0.3922	0.1502	0.1236	0.1287	0.0357	0.0789	0.0609	0.0520
	Suma área ocupada	0.2313	0.0122	0.0433	0.0299	0.0794	0.0434	0.0488	0.0974	0.0045	0.0757	0.0943	0.1272	0.0339	0.0496	0.0440	0.0468	0.0229	0.0436	0.0283	0.0332
	Suma de volumen	0.3138	0.0003	0.1228	0.0499	0.0909	0.0490	0.0432	0.0879	0.0279	0.0815	0.1143	0.1473	0.0049	0.0345	0.0123	0.0487	0.0290	0.1032	0.0888	0.0374
Compatibilidad	Área promedio m2	0.0761	0.1407	0.1173	0.1048	0.0549	0.0530	0.0713	0.0944	0.1034	0.0371	0.1448	0.1253	0.0217	0.0732	0.1497	0.0644	0.0217	0.0812	0.0017	0.0017
	Cobertura de energía Eléctrica 2005	0.0490	0.2762	0.1090	0.0084	0.0436	0.0009	0.1189	0.2493	0.1067	0.0448	0.0057	0.0502	0.0041	0.0550	0.0424	0.0067	0.0291	0.0963	0.0887	0.1470
	Cobertura de acueducto 2005	0.0502	0.2713	0.0182	0.0598	0.0808	0.0349	0.1257	0.1473	0.0095	0.1103	0.0166	0.0806	0.0501	0.0407	0.0799	0.0470	0.0388	0.0855	0.0376	0.0663
	Cobertura de alcantarillado 2005	0.0512	0.1694	0.1195	0.1599	0.1252	0.0713	0.1069	0.0325	0.0314	0.0683	0.0454	0.0975	0.0229	0.0396	0.1252	0.0489	0.0223	0.0832	0.0729	0.0273
	CSF 2005	0.0621	0.0930	0.1049	0.0992	0.1060	0.0899	0.0445	0.1406	0.1183	0.0328	0.0663	0.1237	0.0235	0.0191	0.1051	0.1091	0.0469	0.0469	0.0469	0.0469
	Área manzana	0.8877	0.1202	0.0720	0.0703	0.0560	0.0708	0.0770	0.0212	0.2964	0.0602	0.0323	0.1239	0.1072	0.0195	0.0042	0.0321	0.0416	0.0836	0.0367	0.0771
	m2 en amenaza ALTA por inundación	0.1372	0.1044	0.0615	0.0734	0.1872	0.0399	0.0993	0.0500	0.0540	0.0625	0.0147	0.0750	0.0271	0.0039	0.0630	0.0049	0.1120	0.0552	0.0137	0.0440
	m2 en amenaza alta por deslizamientos	0.0000	0.0000	0.0455	0.1129	0.2956	0.4318	0.1252	0.0084	0.0113	0.0089	0.0102	0.2880	0							

**PROPUESTAS**

## ANÁLISIS DE COMPONENTES PRINCIPALES

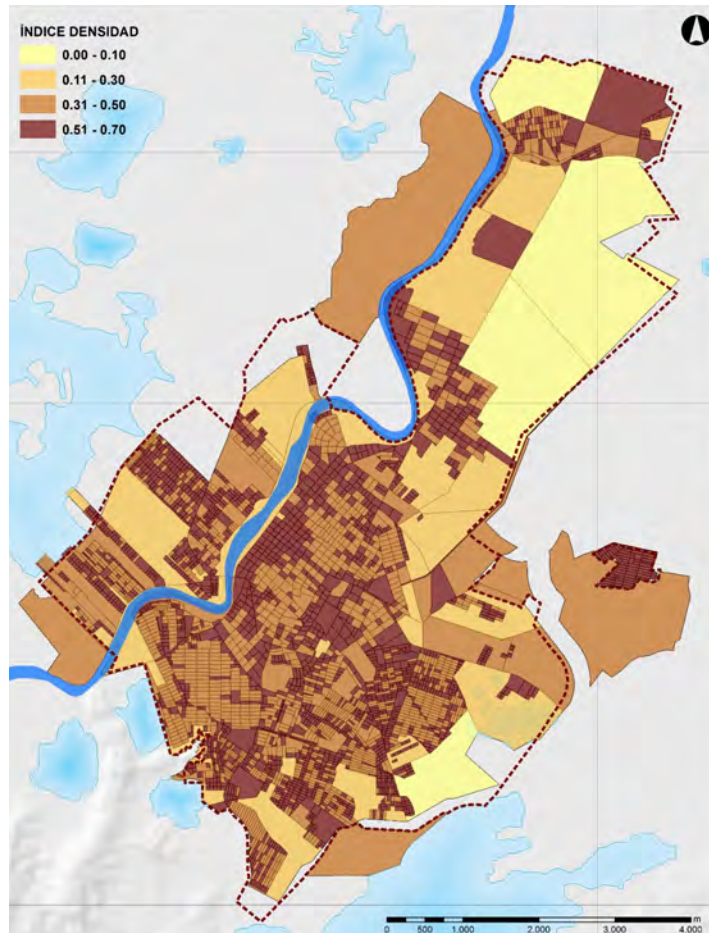
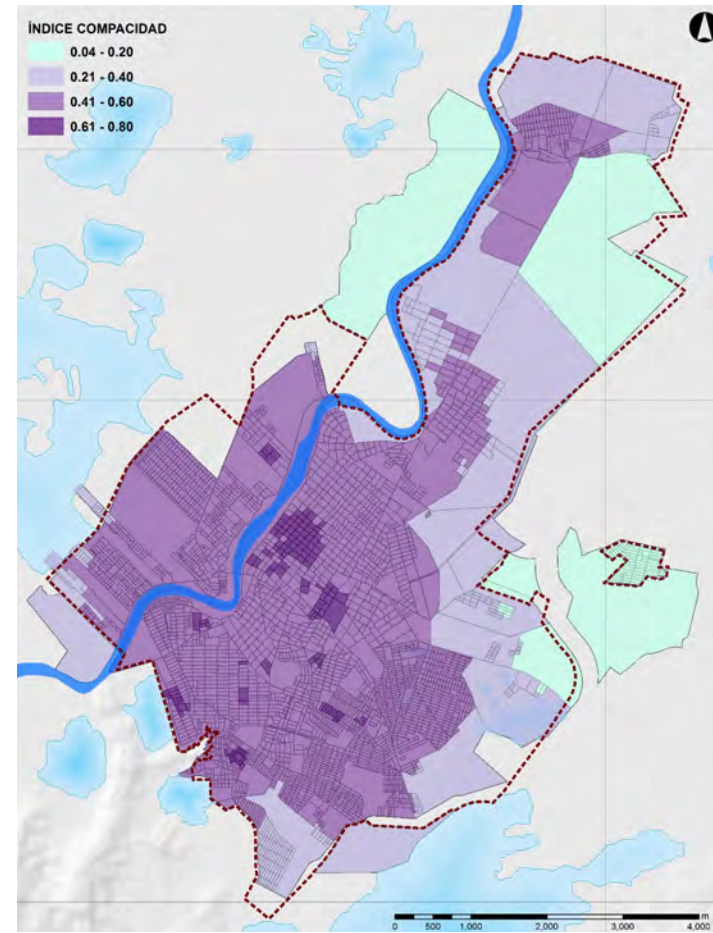
**Componente Principal 1**

Fuente: Elaboración propia

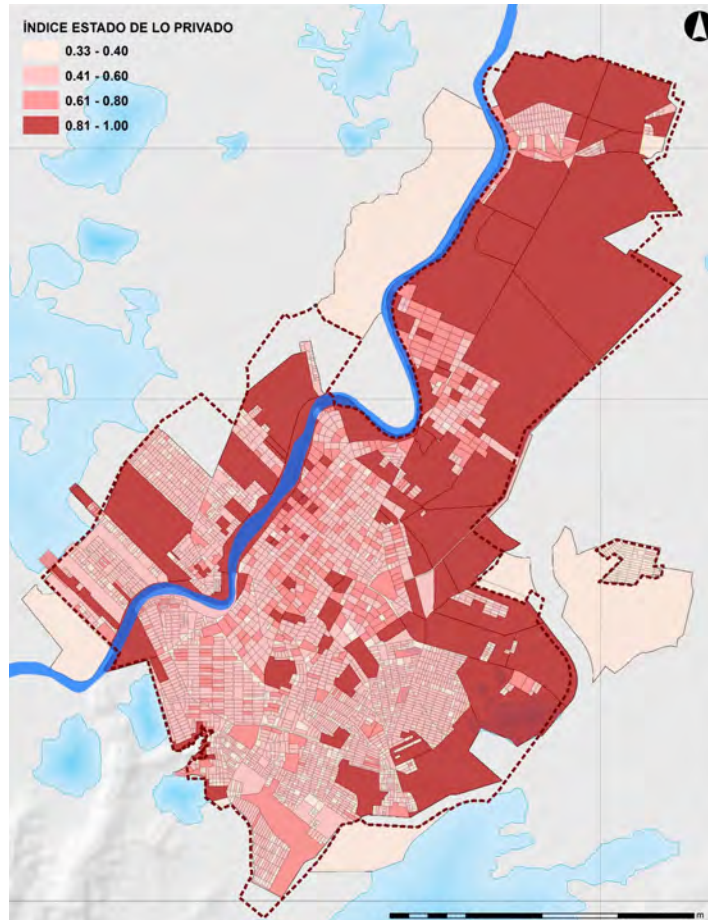
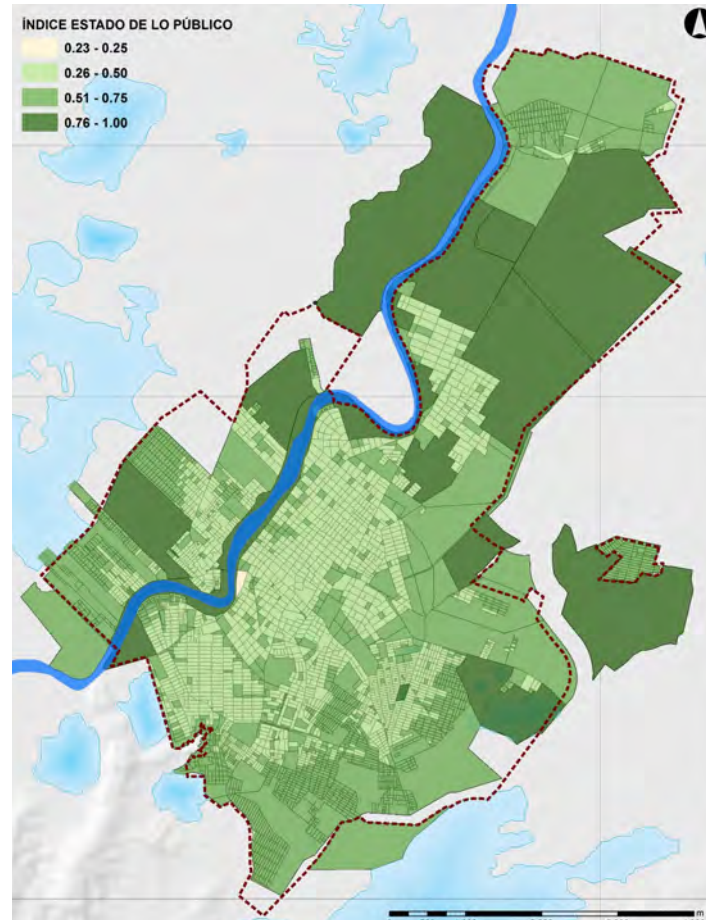
Se realiza la proyección de los 20 componentes a nivel de manzanas con los scores obtenidos. Analizando tanto los mapas de cada variable individualmente, como la tabla de vectores propios del Análisis de componentes principales, se identifican las características y con base en ellas se propone un tratamiento

Por ejemplo, el componente principal 1 agrupa manzanas con buenas densidades y valores en avalúos, mientras que el componente principal agrupa manzanas con baja densidad, baja cobertura de servicios públicos, y distante de equipamientos de salud y educación



**PROPUESTAS**  
ANÁLISIS DE CLUSTER**Índice de Compacidad****Índice de Densidad**

Fuente: Elaboración propia

**PROPUESTAS**  
ANÁLISIS DE CLUSTER**Índice Estado de lo Privado****Índice Estado de lo Público**

**PROPUESTAS**

## ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS

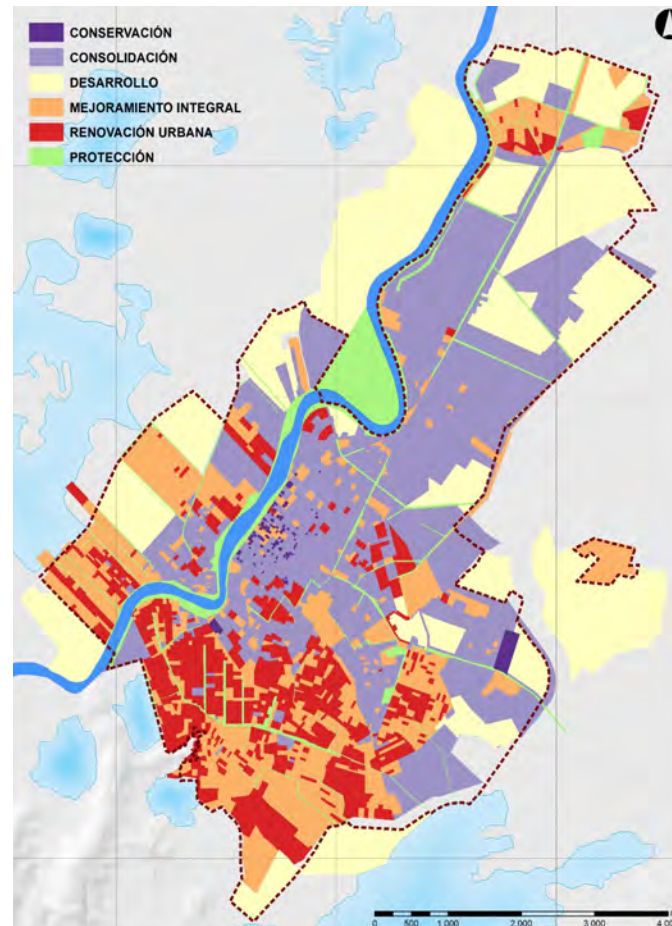
**Coefficientes del índice de  
tratamientos**

	Proporción inicial	Proporción ajustada
<b>Comp1</b>	19.54%	24.09%
<b>Comp2</b>	9.78%	12.06%
<b>Comp3</b>	7.76%	9.57%
<b>Comp4</b>	5.36%	6.61%
<b>Comp5</b>	4.46%	5.50%
<b>Comp6</b>	4.18%	5.15%
<b>Comp7</b>	3.88%	4.78%
<b>Comp8</b>	3.39%	4.18%
<b>Comp9</b>	3.10%	3.82%
<b>Comp10</b>	2.73%	3.37%
<b>Comp11</b>	2.45%	3.02%
<b>Comp13</b>	2.25%	2.77%
<b>Comp14</b>	2.07%	2.55%
<b>Comp15</b>	1.98%	2.44%
<b>Comp16</b>	1.83%	2.26%
<b>Comp17</b>	1.71%	2.11%
<b>Comp18</b>	1.64%	2.02%
<b>Comp19</b>	1.57%	1.94%
<b>Comp20</b>	1.44%	1.78%
	81.12%	100.00%

**Tratamientos propuestos para  
cada componente**

	Tratamiento
<b>Comp1</b>	Consolidación
<b>Comp2</b>	Mejoramiento Integral
<b>Comp3</b>	Mejoramiento Integral
<b>Comp4</b>	Mejoramiento Integral
<b>Comp5</b>	Desarrollo
<b>Comp6</b>	Mejoramiento Integral
<b>Comp7</b>	Desarrollo
<b>Comp8</b>	Consolidación
<b>Comp9</b>	Renovación urbana
<b>Comp10</b>	Mejoramiento Integral
<b>Comp11</b>	Renovación urbana
<b>Comp12</b>	Renovación urbana
<b>Comp13</b>	Renovación urbana
<b>Comp14</b>	Renovación urbana
<b>Comp15</b>	Desarrollo
<b>Comp16</b>	Consolidación
<b>Comp17</b>	Consolidación
<b>Comp18</b>	Desarrollo
<b>Comp19</b>	Protección
<b>Comp20</b>	Desarrollo



**PROPUESTAS**  
ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS**Asignación De Tratamientos**

Fuente: Elaboración propia



ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL

**POT**

MONTERÍA - CORDOBA

6

**NORMA URBANÍSTICA: REVISIÓN  
Y RECOMENDACIONES**



**DIAGNOSTICO**  
POT VIGENTE

**ARTÍCULO 356. De los elementos de la norma urbanística.** Son elementos de la norma urbanística que definen obligaciones y derechos respecto de la utilización del suelo urbano y de expansión urbana:

- 1 Los usos del suelo, definidos mediante la delimitación de las áreas de actividad, con un uso predominante en cada una de ellas.
- 2 Los tratamientos que definen formas generales de actuación diferenciadas según las características físicas y dinámicas del ámbito de aplicación.

La confluencia de estos dos elementos en una zona, determina los sectores normativos, que pertenecen a un área de actividad y están regulados por un único tratamiento.

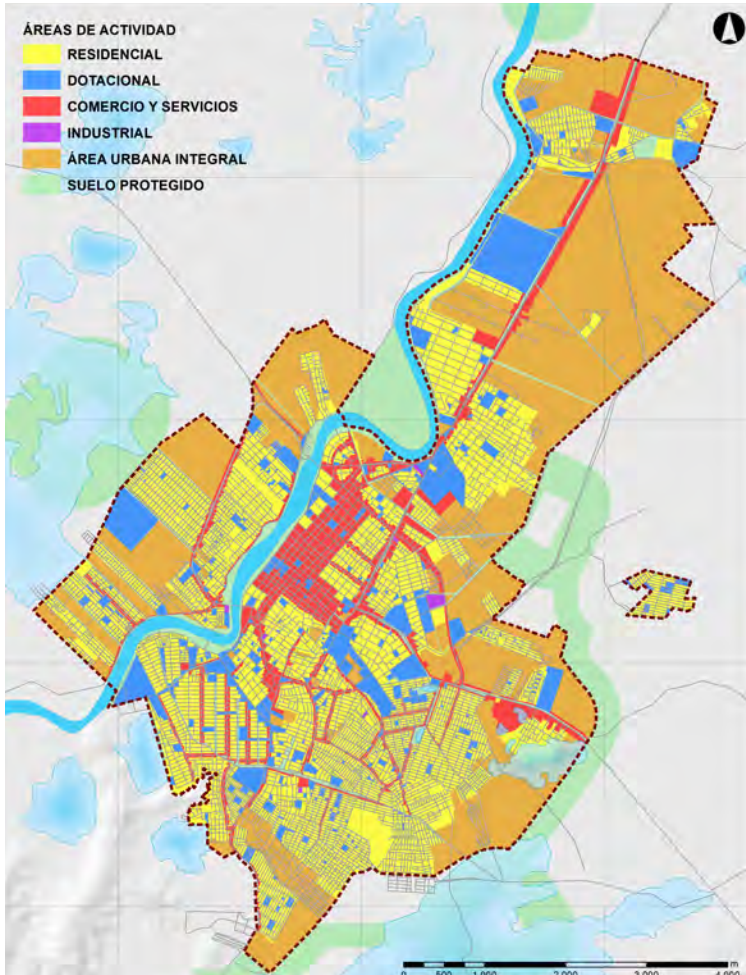
**DIAGNOSTICO**  
POT VIGENTE

**ARTÍCULO 357. Del procedimiento para la expedición de la norma específica.** La normativa específica se elabora en dos etapas sucesivas, a saber:

- 1 Art. 336 – 354: Normas de Espacio Publico
- 2 Art 361: Usos del Suelo
- 3 Art. 364: Áreas de Actividad (Sub Áreas)
- 4 Tratamientos y Modalidades

## DIAGNOSTICO

### Area De Actividad Vigentes



Fuente: POT MONTERIA 2010

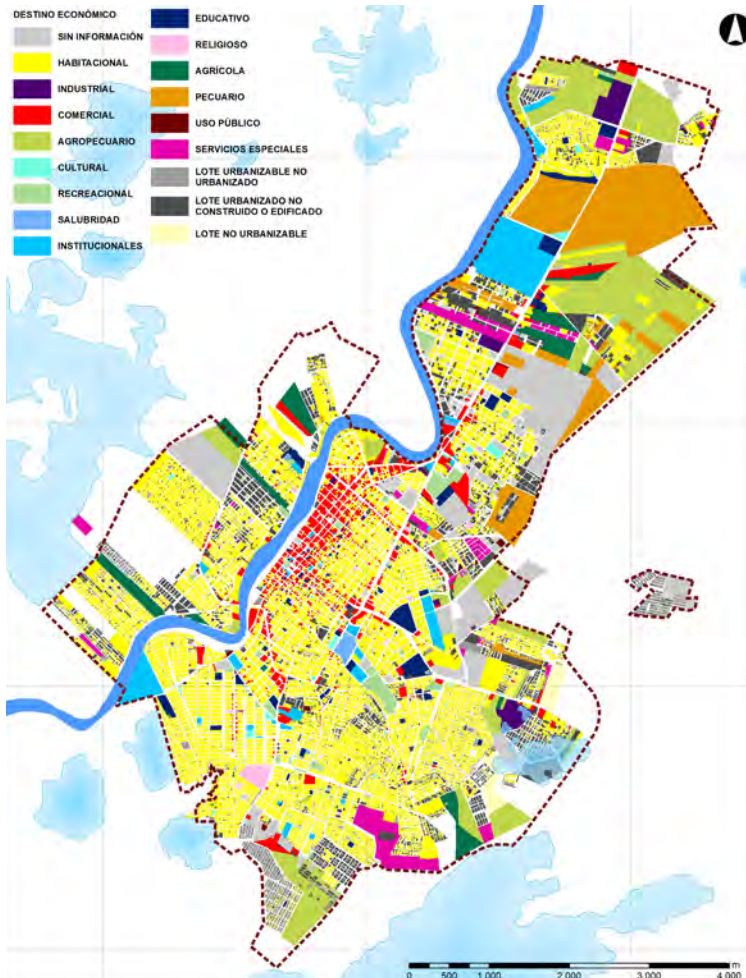
- La figura de las piezas urbanas no está clara y suficientemente inserta en los instrumentos de planeamiento del POT y por tanto su rol es muy débil
- El proceso de revisión actual debería revisar la estructura de la norma urbana en la escala zonal y urbana con el fin de verificar la articulación conceptual entre:
  - Definición de tratamientos urbanísticos.
  - El alcance y coherencia existente entre los tratamientos urbanísticos y definición de áreas de actividad.
  - Regímenes de uso del suelo previstos en las UDP con las áreas de actividad el Acuerdo 029 de 2010.
- Se debe realizar un análisis detallado e integral de la articulación normativa entre las disposiciones vigentes del Acuerdo 18 de 2002, el Decreto 576 de 2003, el Acuerdo 029 de 2010 y el Decreto 056 de 2011.

## DIAGNOSTICO

- No existe una clara regulación sobre la jerarquía de los instrumentos de planeamiento previstos en el POT y otras regulaciones
- A pesar de la importancia que tienen las UDP, la regulación del POT sobre su contenido, alcance y procedimiento para su adopción es muy pobre.
- La regulación sobre planes parciales contenida en el POT es confusa a partir de los cambios introducidos por el Acuerdo 029 en relación con el estado actual del listado de planes parciales.
- La reglamentación establecida para la formulación y aprobación de estos planes parciales se encuentra desactualizada frente a la regulación nacional en la materia.
- La figura de ordenamiento para el suelo rural no se encuentra suficientemente desarrollada en el POT y sus contenidos no están coordinados ni articulados con las previsiones establecidas al respecto por los decretos reglamentarios nacionales.

## DIAGNOSTICO USOS CATASTRALES

### Usos Catastrales 2015



Fuente: IGAC

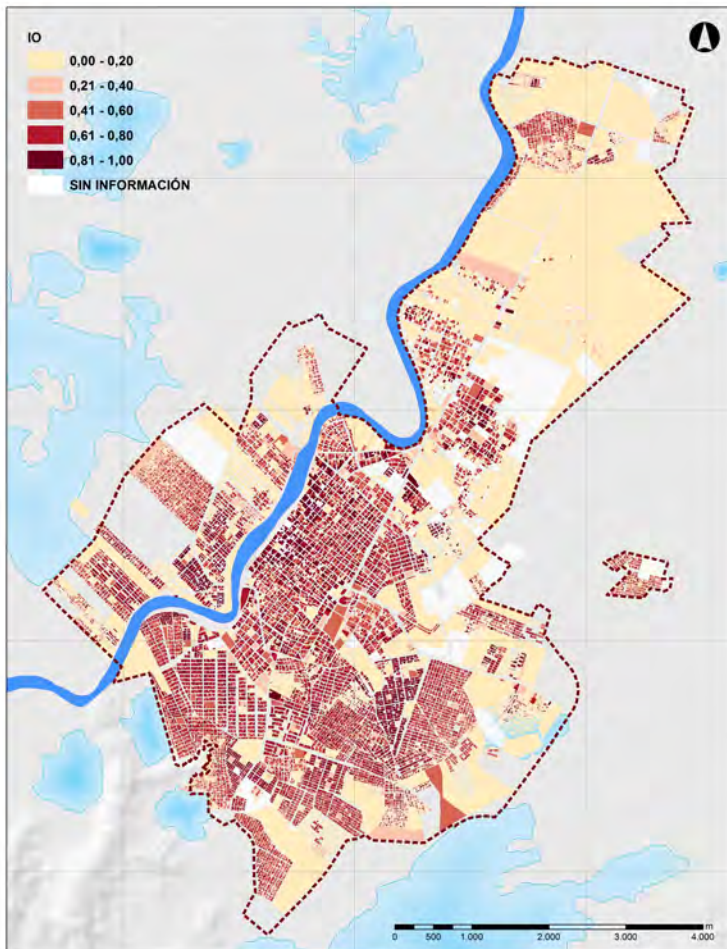
La base Catastral de Montería está desactualizada y se requiere una base catastral vigente para el planeamiento. De cualquier manera marca tendencias y para efectos del análisis se agrupan para empatar con las áreas de actividad tipo en cualquier ciudad:

- 1 Residencial
- 2 Comercial
- 3 Industrial
- 4 Dotacional
- 5 Espacio Público



## DIAGNOSTICO ÍNDICES

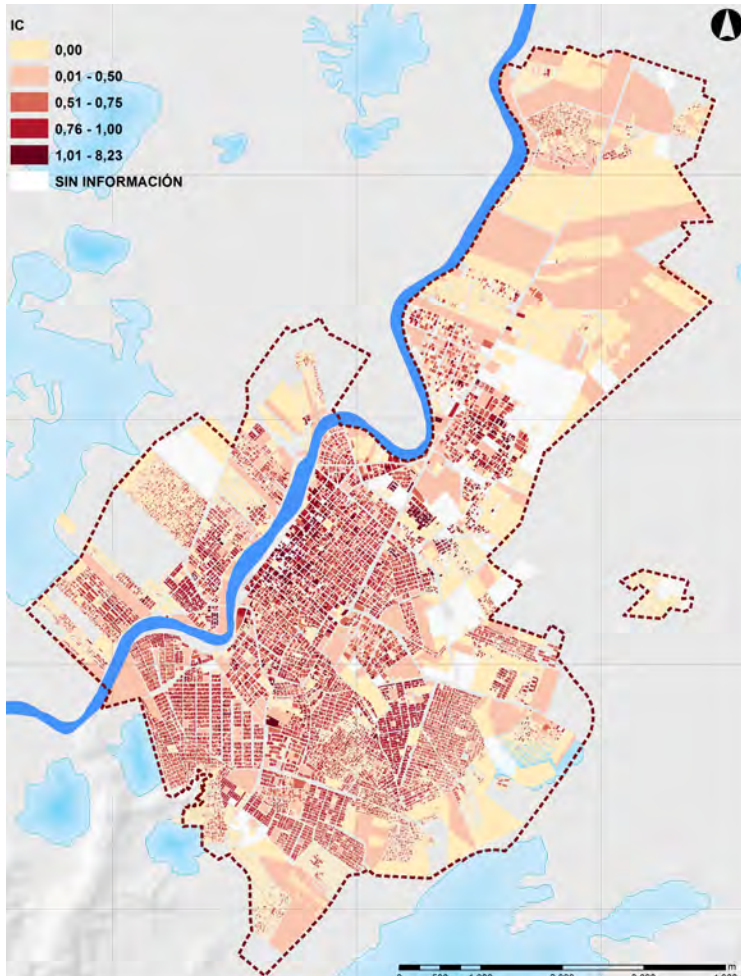
### Índice de ocupación



Montería es una ciudad fuertemente ocupada en primer piso con mas de 70 % de sus predios construidos con mas de un 70% de ocupación. Esta baja permeabilidad pone presión adicional sobre el sistema de drenaje pluvial de la ciudad

## DIAGNOSTICO ÍNDICES

### Indice de construccion



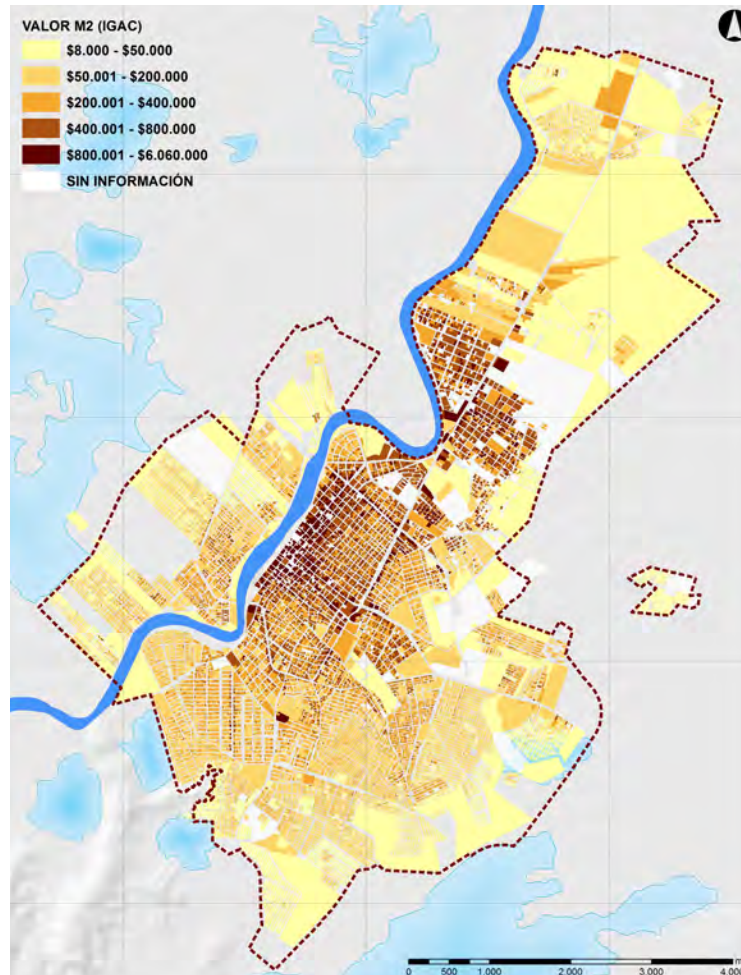
Fuente: IGAC

La mayoría de los predios de Montería tienen baja edificabilidad. Es una ciudad levemente densificada en el centro y una zonas del norte

## DIAGNOSTICO

### AVALÚOS Y VALORES COMERCIALES

#### Avaluo catastral x m2 2015



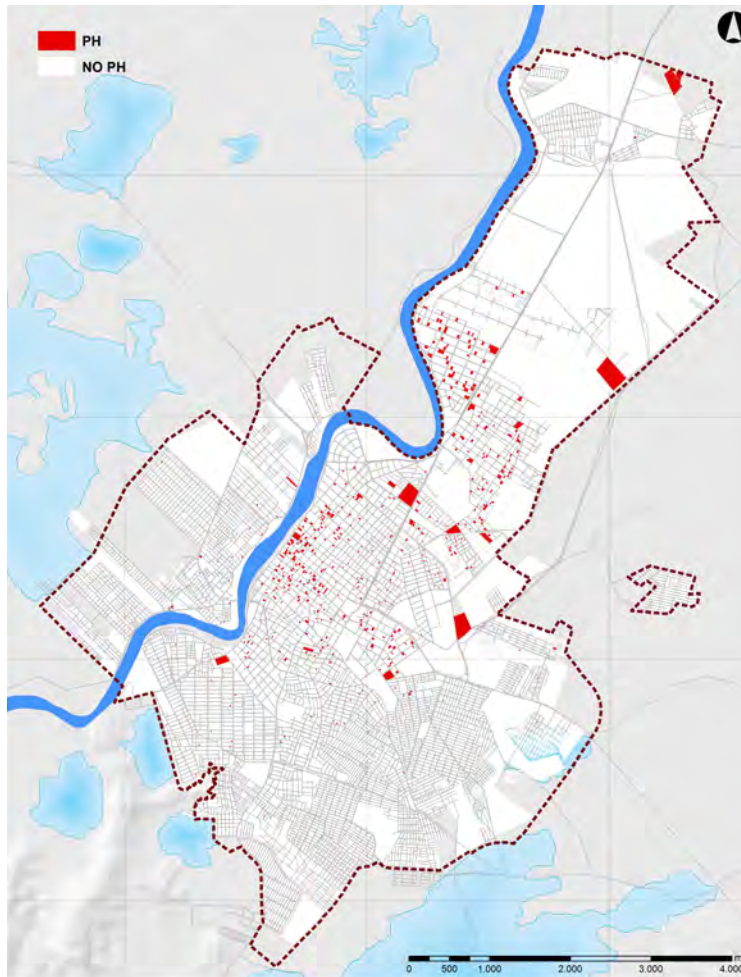
Fuente: IGAC



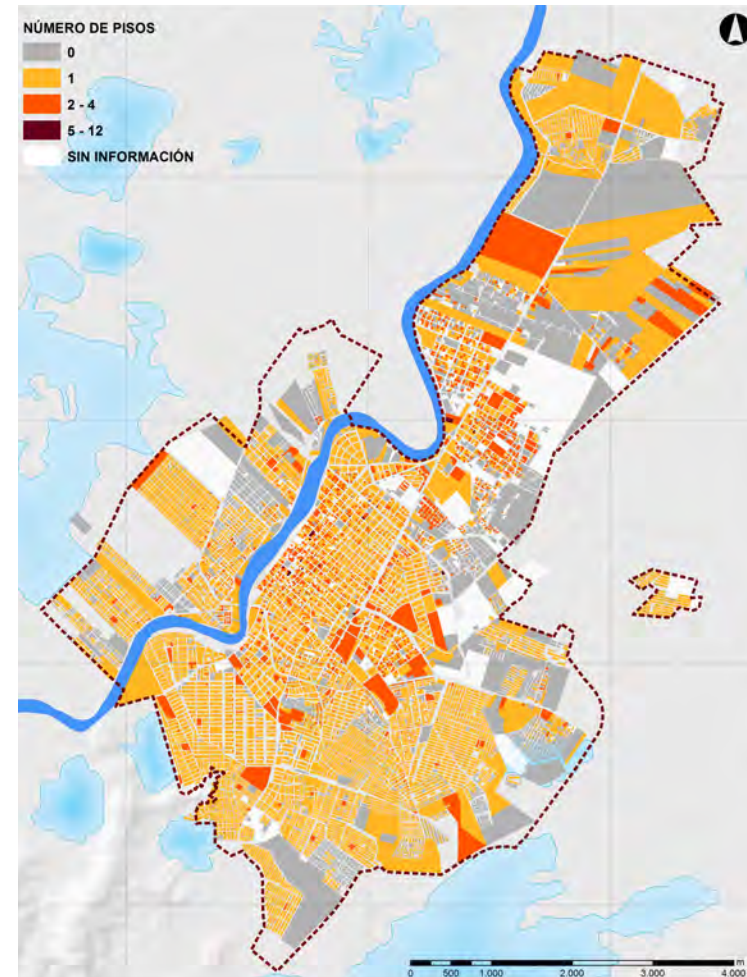
## DIAGNOSTICO

ALTURAS

Propiedad horizontal 2015



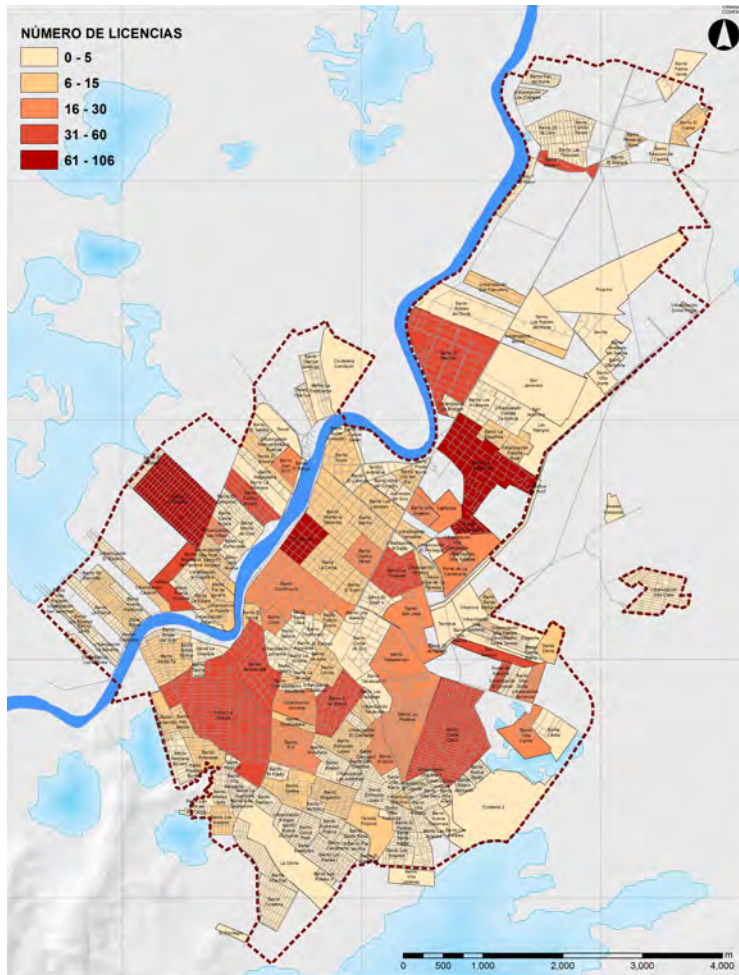
Numero de pisos



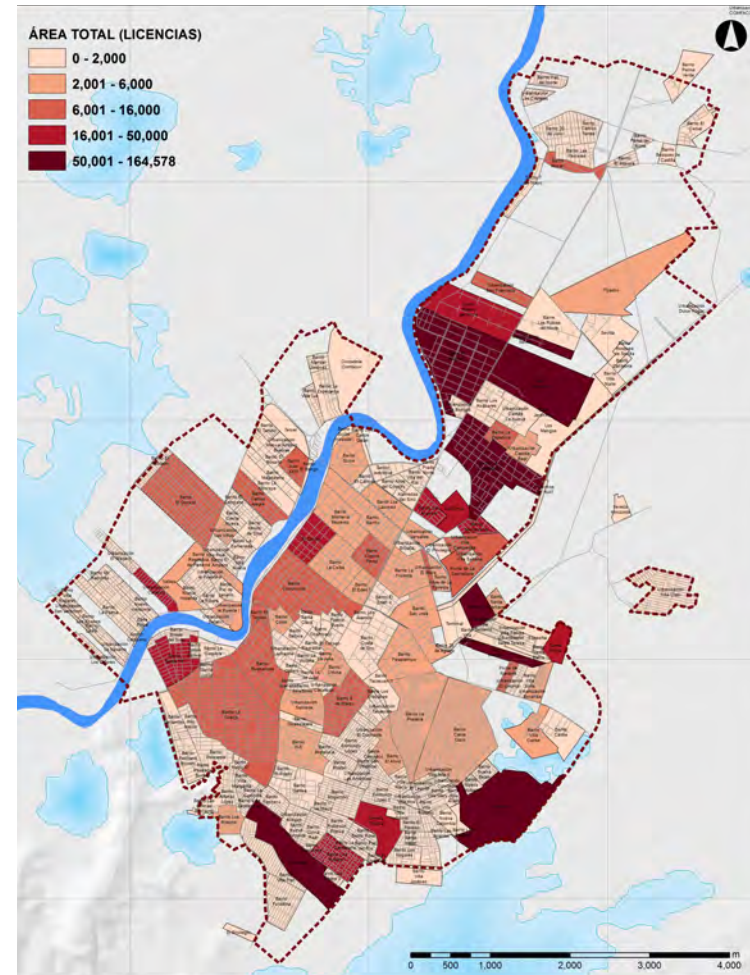
## DIAGNOSTICO

### ACTIVIDAD EDIFICADORA

**Licencias por numero 2005-2015**



**Licencias por area 2005-2015**





## Inversion publicas en vías 2010-2014

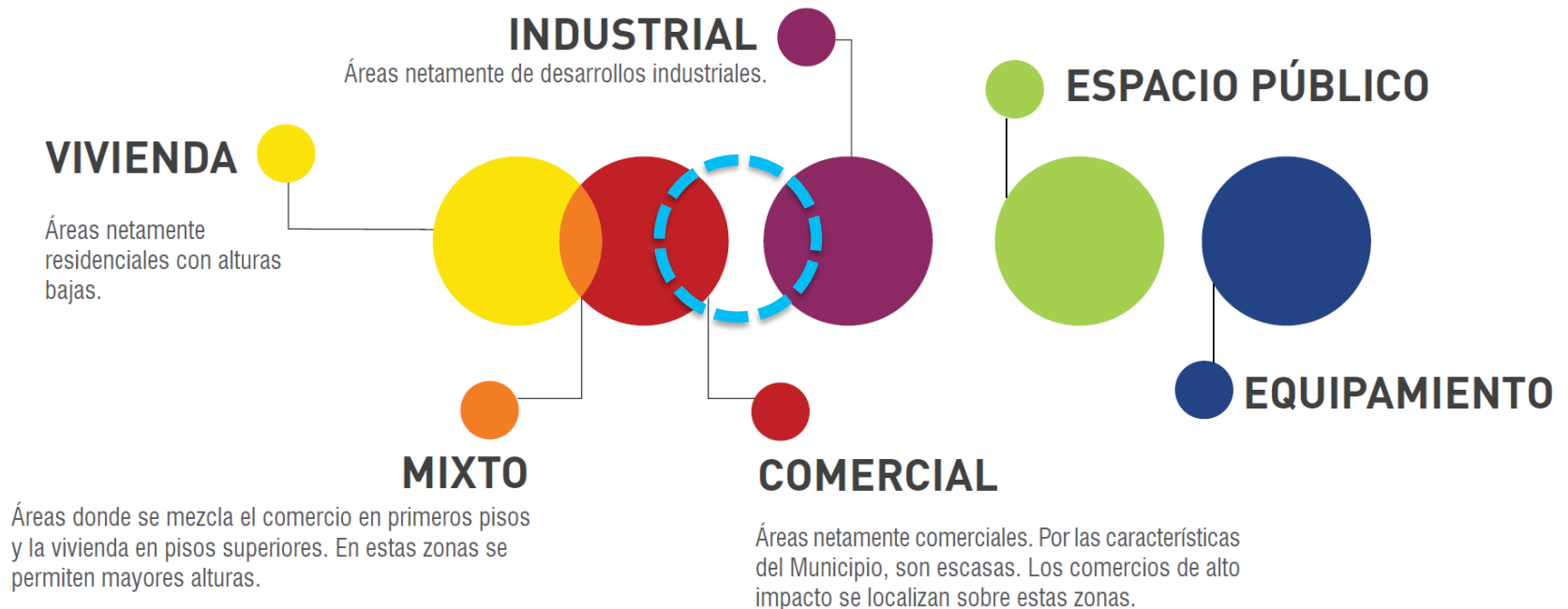


Fuente: Municipio de Montería

## DIAGNOSTICO INVERSIÓN PUBLICA

De manera correcta, la inversión pública en Montería se ha enfocado en dinamizar económicamente las áreas que han sido escasamente cubiertas por el mercado de desarrollo inmobiliario. El beneficio social de la estrategia de inversión de Montería a nivel espacial ha sido acertada.

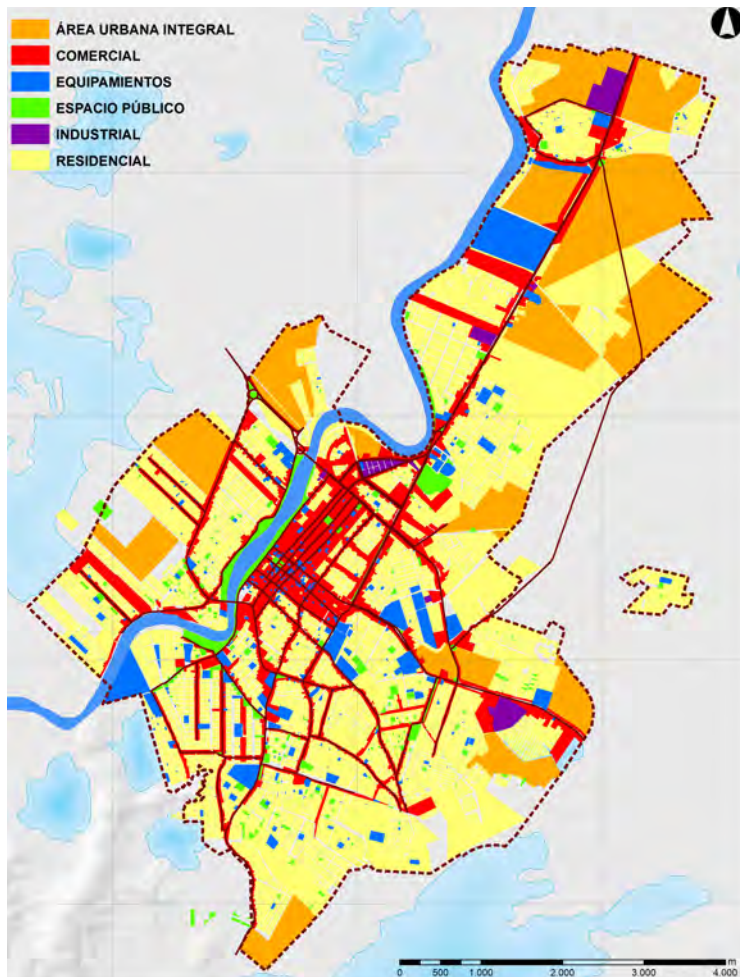
## PROPUESTAS



## PROPUESTAS

### ÁREAS DE ACTIVIDAD

#### Area de actividad propuestas



Fuente: Elaboracion Propia

Las áreas de actividad propuestas van el línea con las siguientes consideraciones:

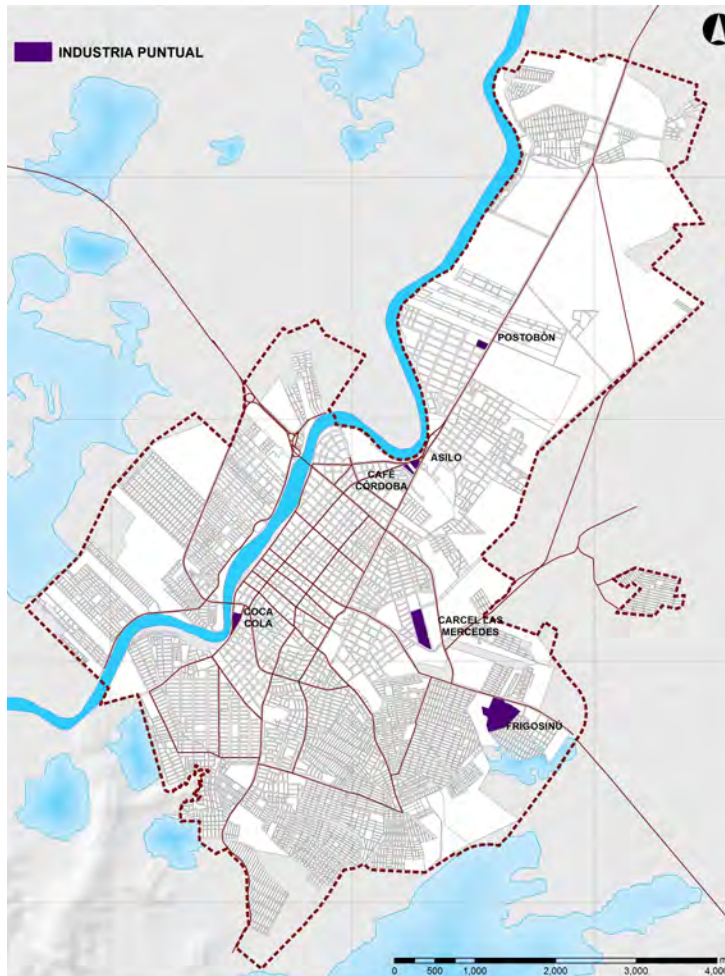
- 1 Uso actual medio de la manzana
- 2 Sistema de equipamientos
- 3 Sistema de movilidad
- 4 Centralidades Economicas
- 5 Áreas sin desarrollar

**PROPUESTAS**  
DEBERES Y DERECHOS

	DESARROLLO	CONSOLIDACIÓN	MEJORAMIENTO	CONSERVACIÓN	RENOVACIÓN
COMERCIO / SERVICIOS	SI	SI	SI	NO	SI ©
VIVIENDA	SI	SI	SI	NO	SI
ESPACIO PUBLICO	NO	NO	NO	NO	NO
INDUSTRIA	SI	SI ©	SI	NO	SI ©

**PROPUESTAS**

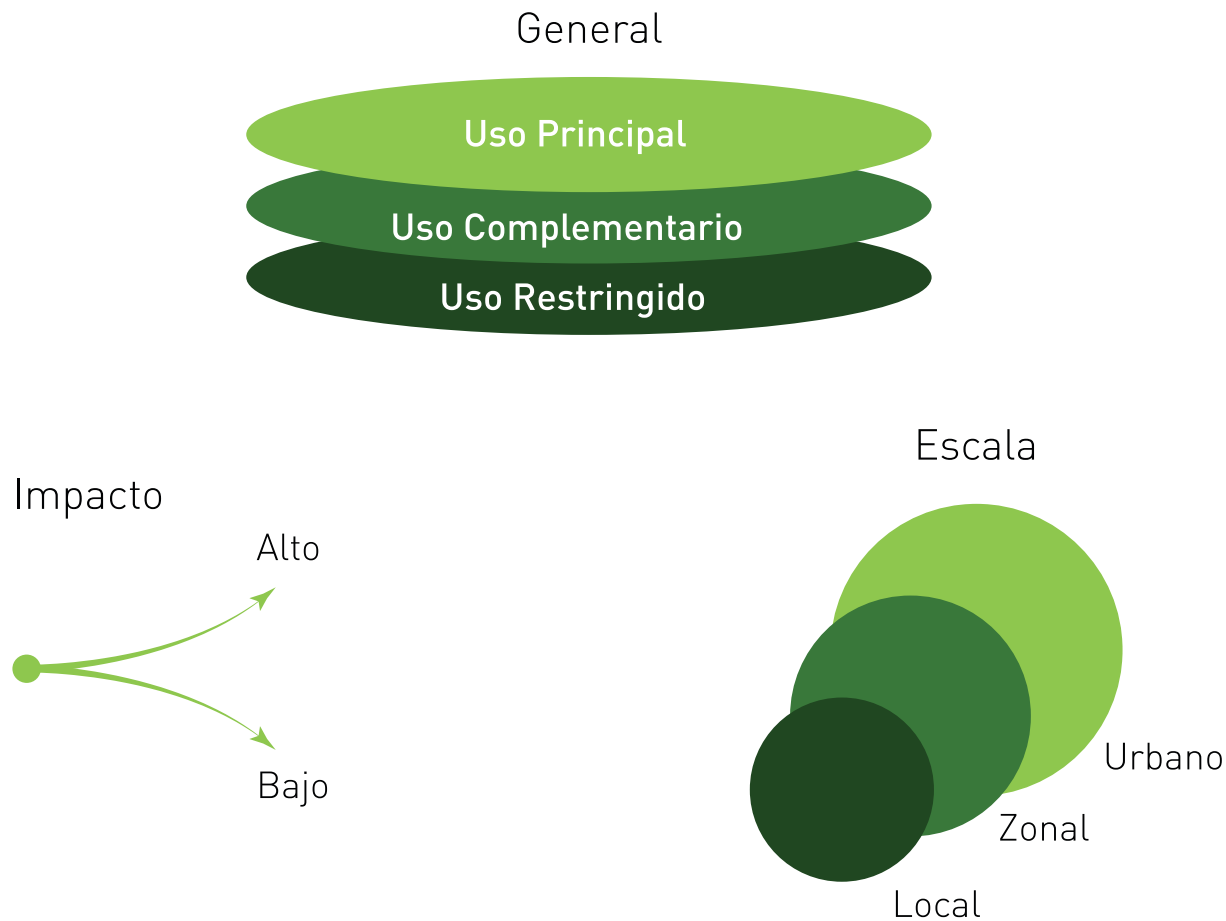
## INDUSTRIA Y DOTACIONALES PUNTUALES



Existen ciertos casos en la ciudad que deben ser tratados de manera individual de alto nivel. Estas áreas son por lo general, industrias o dotacionales con baja compatibilidad con usos urbanos. Estos son:

- 1 Frigosinú
- 2 Postobon
- 3 Cocacola
- 4 Café córdoba
- 5 Cárcel
- 6 Asilo



**PROPUESTAS**  
USOS DEL SUELO

# 6

## NORMA URBANÍSTICA: REVISIÓN Y RECOMENDACIONES

### PROPUESTAS CASOS ESPECÍFICOS

Estacionamientos



Máximo



Mínimo



Estructura Pública

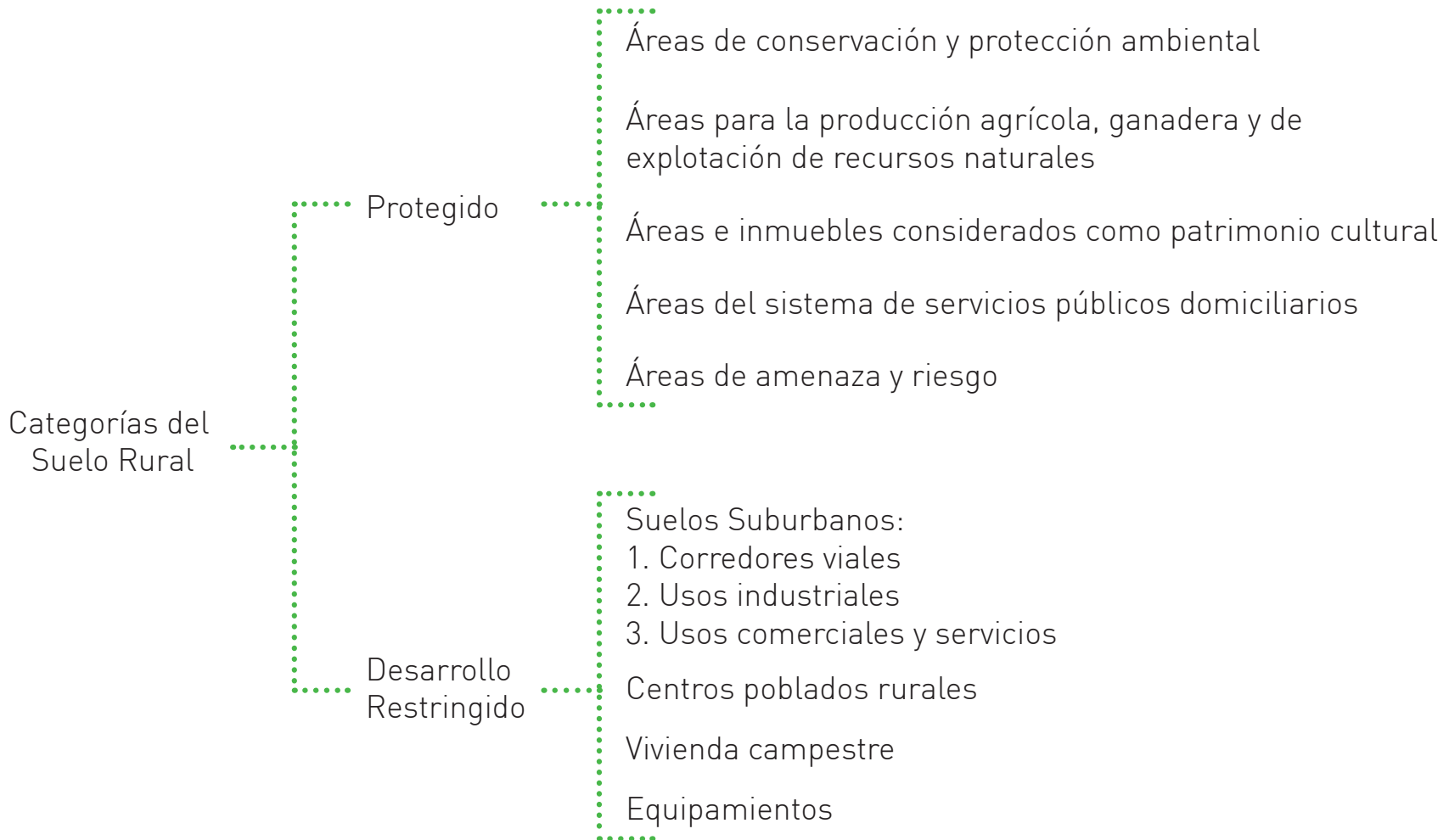
Usos de Alto Impacto



Tráfico y Alcohol



Compatible Con Industria

**PROPUESTAS**  
SUELO RURAL



ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL  
**POT**  
MONTERÍA - CÓRDOBA

7

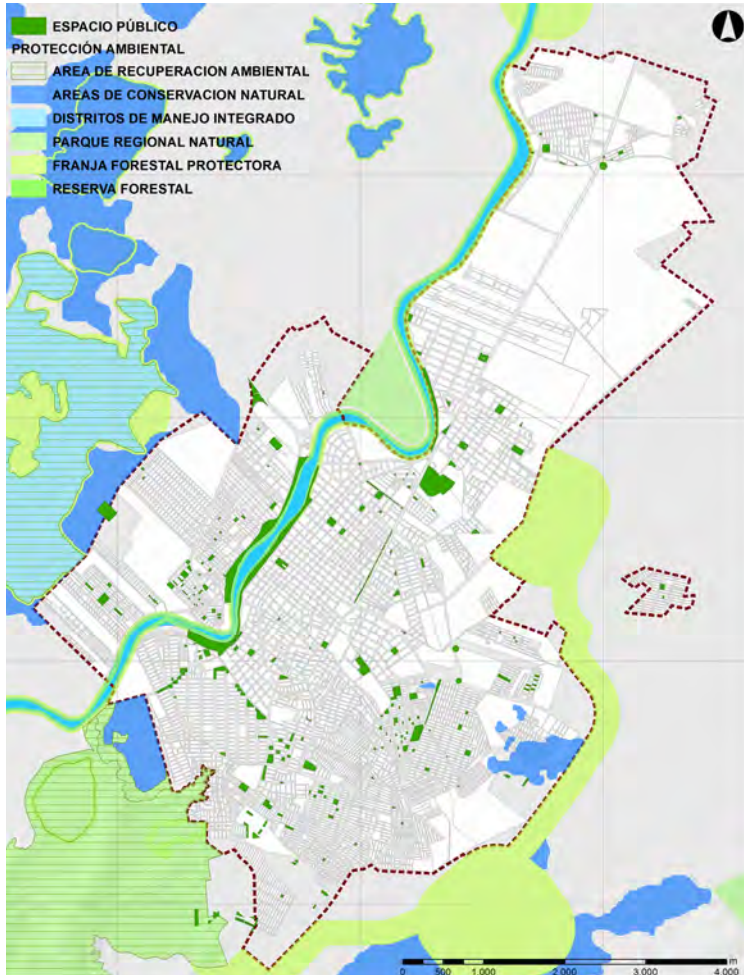
ESPACIO PÚBLICO



# 7

## ESPACIO PÚBLICO

### Sistema De Espacio Público POT Vigente



Fuente: Elaboración propia, medición sobre cartografía POT 2002, RPOT 2010 y actualización con Secretaría de Planeación de Montería 2015.

### DIAGNOSTICO

#### POT VIGENTE

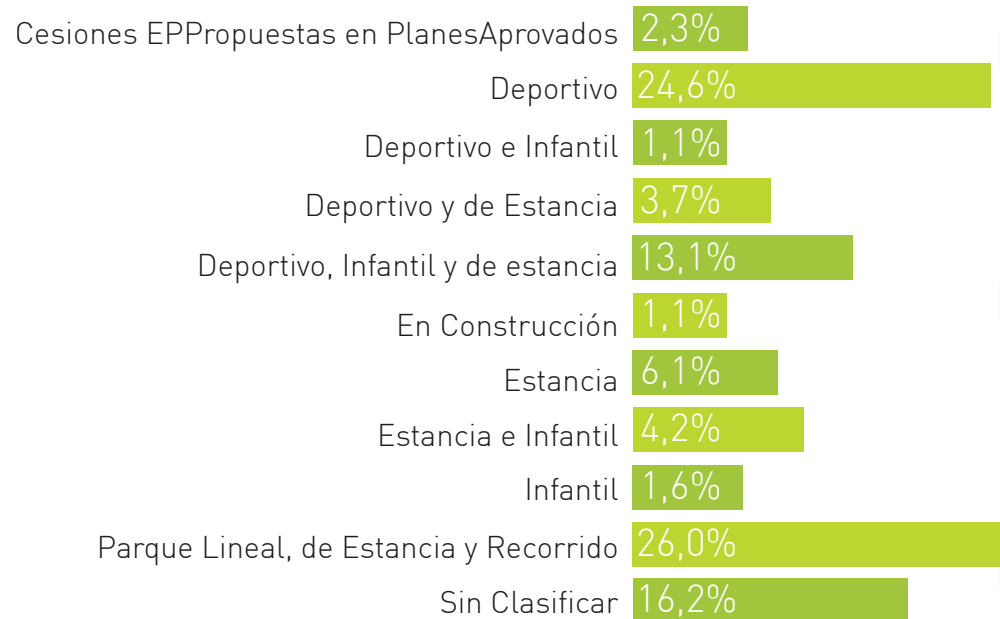
Montería ha logrado mejorar los indicadores EP y EPE, y deben continuar para alcanzar las metas nacionales





## DIAGNOSTICO

POT VIGENTE



Montería cuenta con **231 parques y plazas urbanos (EPE)** que combinan diferentes actividades, entre las que **predominan las actividades deportivas (24.6%)**.

Resaltan el aporte del parque **ronda del Sinú (26%)** y el incipiente aporte de los **planes parciales (solo 2.3%)**.

Desde 2002 Montería ha logrado:

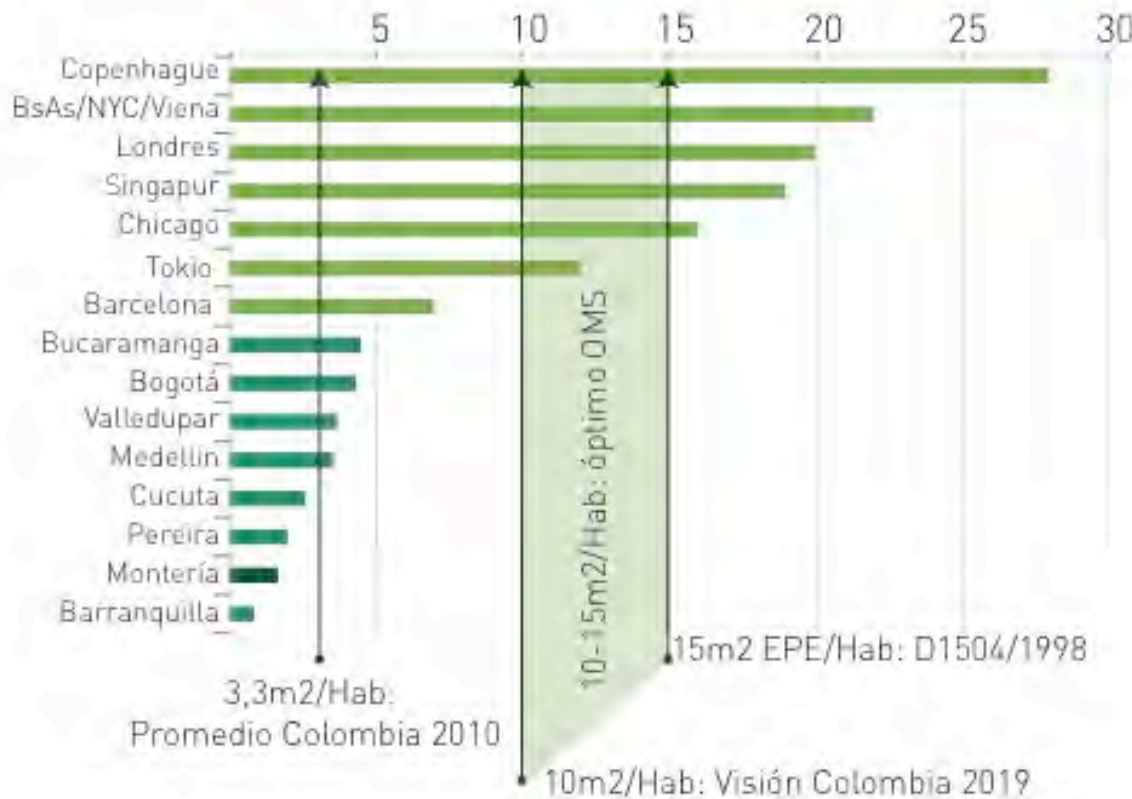
- Aportar casi **40 Has** al sistema de **EPE** (34.36 desde 2010)
- Aumentar su indicador EPE de 1 a **1.73 m²/Hab**
- Construir **145.000 m² de andenes**
- Construir **17.25 Km de ciclorrutas**

# 7

## ESPACIO PÚBLICO

### DIAGNOSTICO SITUACIÓN ACTUAL

INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO  
(EPE) POR HABITANTE

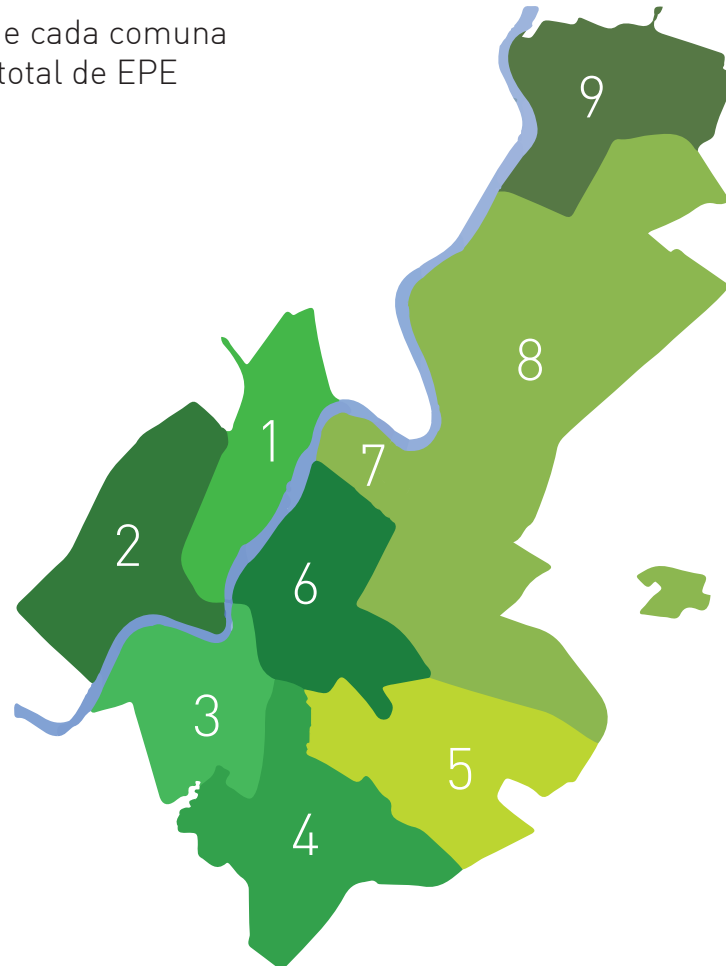
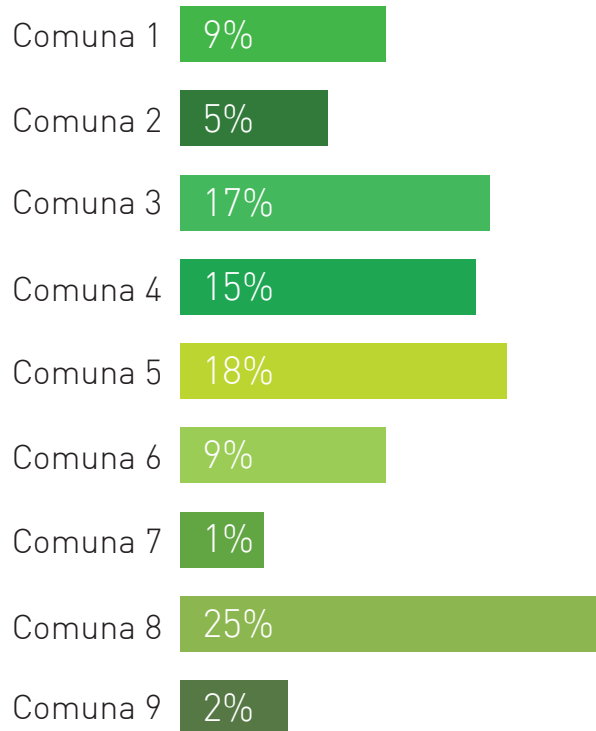


Montería ha logrado **duplicar su área de EPE desde 2002**, pero aún está **por debajo de la media nacional**. Necesita incrementarse casi **6 veces en los próximos 4 años** para alcanzar la meta de EPE de 10m² (Ciudades >100.000 Hab Estrategia construir ciudades amables Visión Colombia 2019).

## INDICADORES

## ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL CASCO URBANO

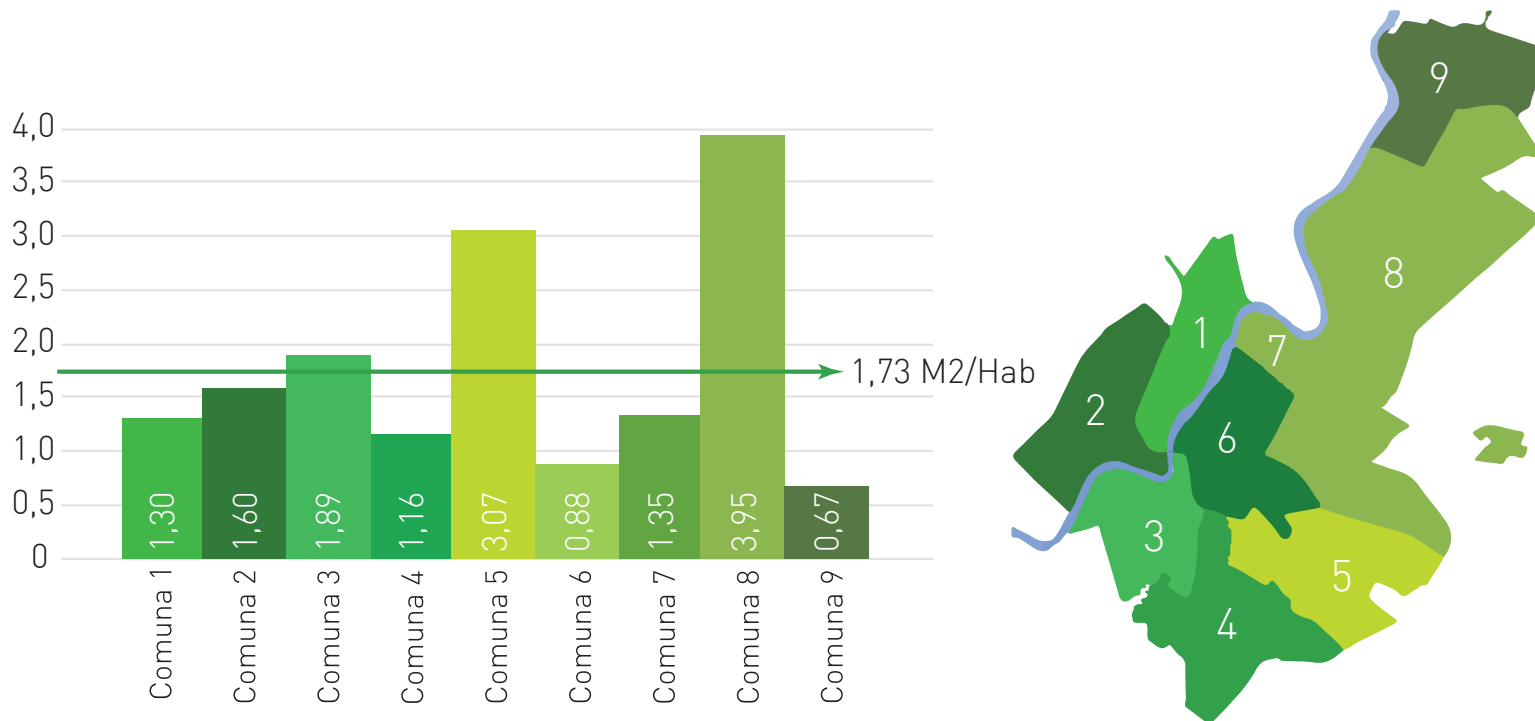
Participación de cada comuna  
en el área total de EPE



**INDICADORES**

## ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EN EL CASCO URBANO

Las comunas 3, 5 y 8 superan la media m<sup>2</sup> EPE/ Hab de Montería y cuentan con el 59% del área de EPE de la ciudad



## INDICADORES

**Escala Regional** >50 Has

- No existe en Montería

**Escala Urbana** 10 - 49.9 Has

- Ronda del río Sinú

**Escala Zonal** 4 - 9.9 Has

- Villa Olímpica

**Escala Local** 2 - 3.9 Has

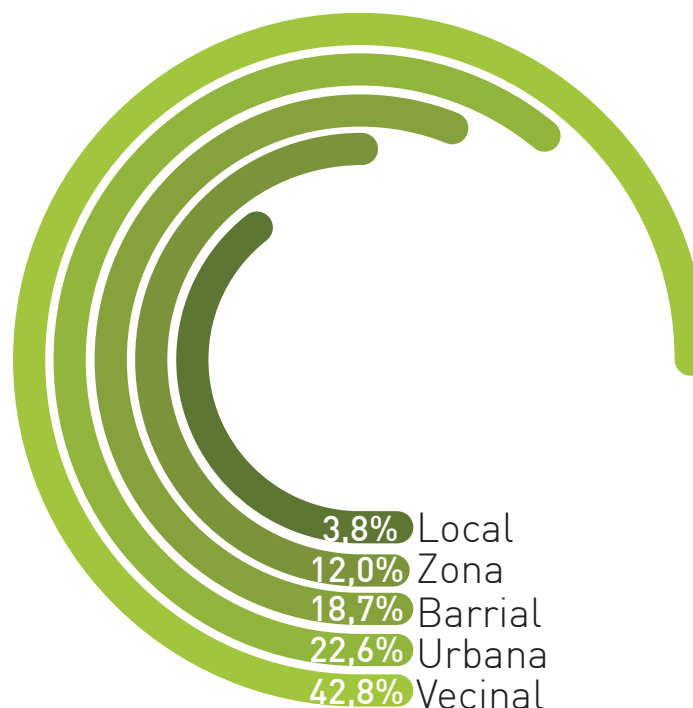
- Parque PP Vallejo

**Escala Vecinal** 0.26 - 1.9 Has

- 60 parques y plazas

**Escala Barrial** <0.25 (Residual)

- 167 parques y plazas



Poco mas de **dos quintas partes** del espacio público es de **escala vecinal** y casi una **quinta parte barrial** (residual). La construcción del parque de la **ronda del Sinú y la villa olímpica** representan casi **una tercera parte del área del EPE** de Montería y son los **únicos** espacios públicos de **escala urbana y zonal**, no existen espacios de escala regional.

**Distribución Area Por Escala Del Ep**



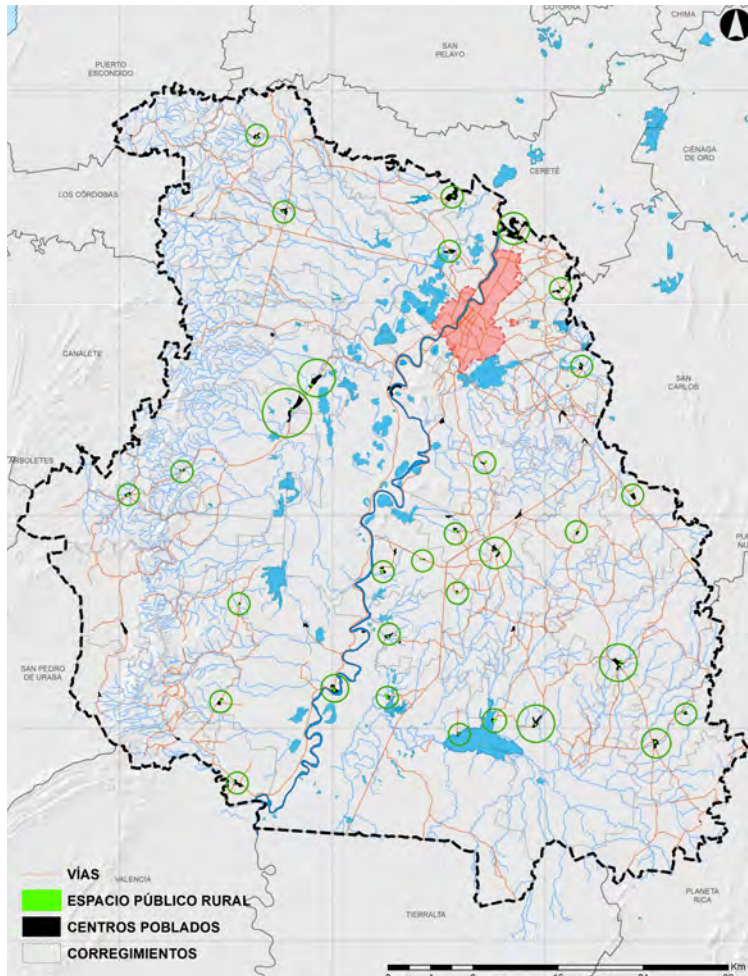
## INDICADORES

## ÁREAS DE USO COLECTIVO CENTROS POBLADOS RURALES



Aunque potencialmente existen **45 áreas de uso colectivo (15.9 Has)** su tenencia no es clara y no se pueden considerar espacio público. Es fundamental fortalecerlos cómo **centralidades** con **espacio público y equipamientos**.

### Sistema De Espacio Público En Centros Poblados Rurales

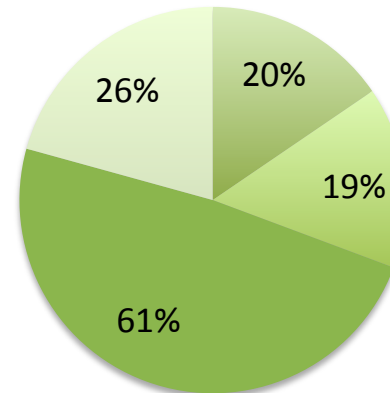


### INDICADORES

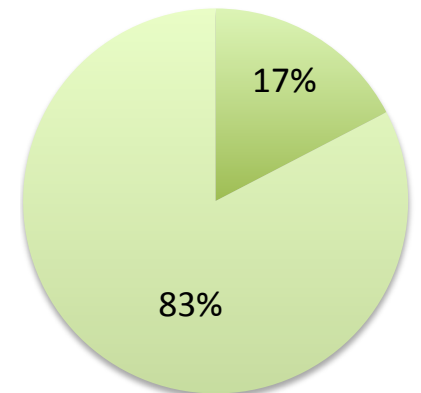
Estas áreas de uso colectivo cubren **funciones mixtas** deportivas, recreativas y de contemplación, **pero** la mayoría **no cuenta con la dotación adecuada, arborización, ni mantenimiento.**

Más de **cuatro quintas partes** son de escala vecinal.

#### Áreas De Uso Colectivo Centros Poblados Rurales



■ Deportiva  
■ Deportiva / estancia  
■ Estancia



■ Barrial    ■ Vecinal

Fuente: Elaboración propia, medición sobre cartografía actualizada a partir de imagen satelital 2015.

## LINEAMIENTOS

**Articulación regional + EP**

- Río Sinú Articulador OT
- EP + Sistema hídrico
- C.Poblados - Centralidades

**Modelo Ordenamiento + EP**

- + EP por habitante
- EPE escala regional y urbana
- Vínculos con sistemas OT
  - Estructura Ecológica Principal
  - Sistema de Movilidad
  - Equipamientos y centralidades
- Integración Río Sinú
- Potenciar Centro Histórico y patrimonio.

**Incrementar EP Estratégicamente**

- Mejorar indicadores EP y EPE.
- Distribución equilibrada.
- EPE mayor a 1 Ha.
- Desarrollar EPE áreas disponibles (PP, vacíos).
- Generar + suelo (MIB, RU, D).
- Parques Lineales: canales, peatonalizaciones.
- Conexiones río Sinú.

**Gestión suelo público**

- Incorporación POT.
  - Precisión cesiones/hab.
  - Definición geometría, escalas.
  - Instrumentos gestión.
- Plan maestro e inventario completo.
- Fortalecer generación EP.
  - Entrega efectiva cesiones.
  - Aplicación tratamientos.
  - Saneamiento propiedad.
  - Aprovechamiento.
  - Apropiación.
  - Acceso público.
- Fortalecer mecanismos de gestión y financiación.
- Consolidar especificaciones Tec.

## PROPUESTAS

● **Consolidar el sistema de espacio público cómo estructurante en POT.**

- ☐ **Parque lineal** de la ronda del río **Sinú** cómo **eje** de ordenamiento.
- ☐ **Red azul y red verde:** articuladoras del sistema de espacio público entre red de parques, red peatonal y no motorizada y estructura ecológica.
- ☐ Recuperación del **espacio público** en el **Centro Histórico**.

● **Incrementar significativamente el EPE**

- ☐ Parques regionales y urbanos (50+ y 10-49.99)
- ☐ Parques locales en áreas más deficitarias (4-9.99 Has)
- ☐ Parques lineales y zonales (> 1Ha.)

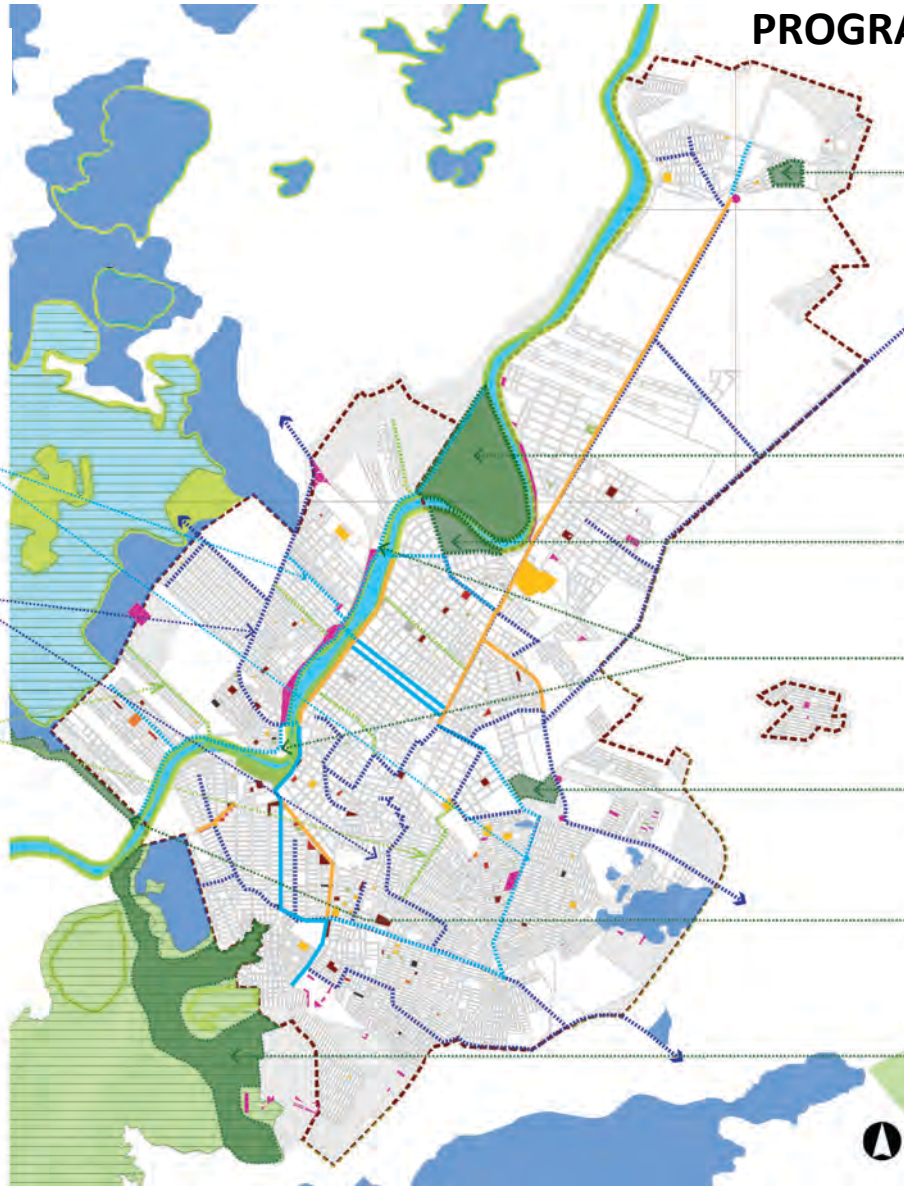
● **Articulación con los sistemas del ordenamiento territorial**

- ☐ Estructura ecológica.
- ☐ Red azul y verde - Franja forestal, restauración ecológica, bioestructuras.
- ☐ Sistema Movilidad
- ☐ Red peatonal y no motorizada: Andenes SEPT,
- ☐ Equipamientos y centralidades.
- ☐ Equipamientos deportivos y espacio público.
- ☐ Redensificación de la huella urbana, MIB, RU y Consolidación.

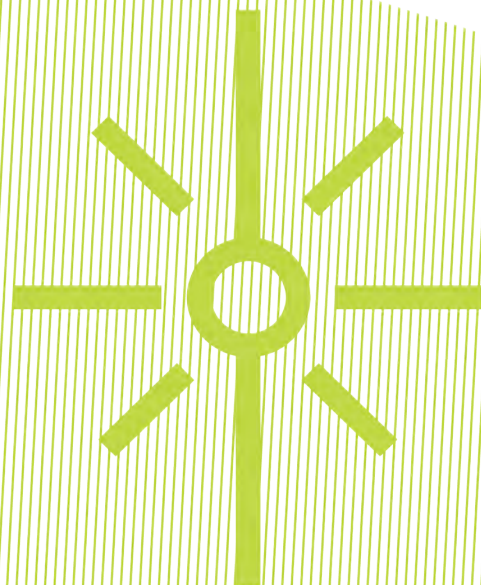


## PROGRAMAS Y PROYECTOS

## EPE de mayor escala

Conexiones  
transversalesEPE lineal en  
canales de  
irrigación y  
drenaje pluvialExtensión  
red de ciclorutasParques Lineales  
paralelos a canalesRed peatonal  
complementariaConsolidación de  
la red de  
circulación  
peatonal y no  
motorizada**Bosque zonal Mocarí**  
6.59 Has**Parque regional punta Sinú**  
50 Has + nodo equipamientos**Parque urbano playa brígida**  
12 Has + nodo equipamientos**Continuación parque lineal ronda del Sinú****Parque zonal La Salle**  
7 has + nodo de equipamientos**Parque zonal los Colores**  
7 has + nodo de equipamientos**Parque urbano Sierra Chiquita**  
25 has + nodo de equipamientos  
Zona de amortiguación ambiental





ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL

**POT**

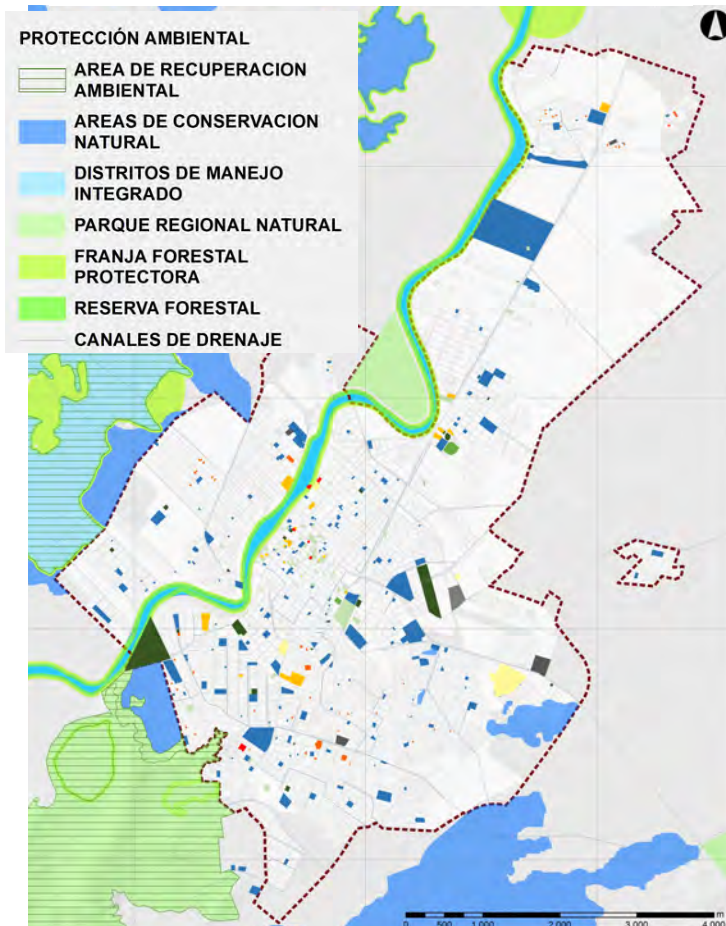
MONTERÍA - CÓRDOBA

8

**EQUIPAMIENTOS**

## DIAGNÓSTICO

## Equipamientos Colectivos POT Vigente



Montería ha logrado la construcción de nuevos equipamientos: CDIs, hospital, mercado minorista, terminal de transporte y administración municipal, mega-colegios, entre otros; pero el **déficit** acumulado y el **rápido crecimiento demográfico** plantean retos significativos.

## DIAGNÓSTICO



Montería cuenta con **226 equipamientos** distribuidos en **183.86 hectáreas**.

Casi **un tercio** del área del sistema de equipamientos está destinado a equipamientos de **educación** y más de **una cuarta parte** a los equipamientos de **seguridad y justicia**. Sin embargo el suelo para todos los equipamientos, incluida educación, **sigue siendo deficitario**.

El área de equipamientos **culturales y deportivos** es **casi inexistente**. Aunque lo deportivo se complementa con las áreas deportivas en espacio público, es necesario incrementar su área significativamente.

## INDICADORES

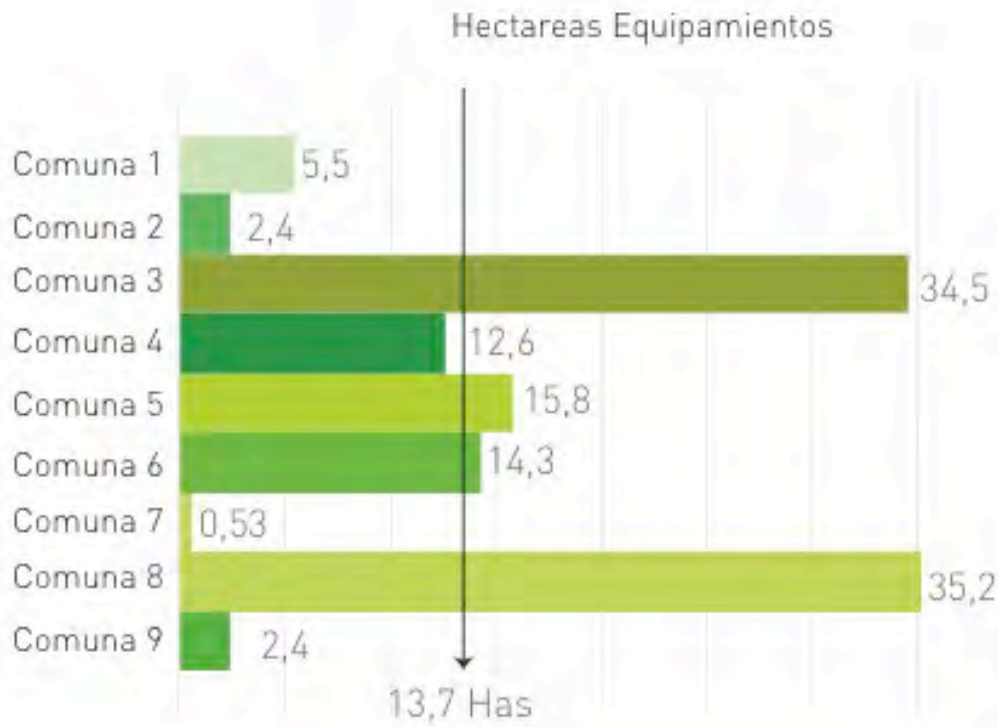
Los **grandes equipamientos especializados** son una **parte significativa del suelo público** para equipamientos **en cada comuna**.





## INDICADORES

El suelo para equipamientos muestra una **fuerte concentración** en las **comunas 3 y 8**, que juntas equivalen al **60% del total**, con **áreas casi tres veces mayores a la media** de Montería.

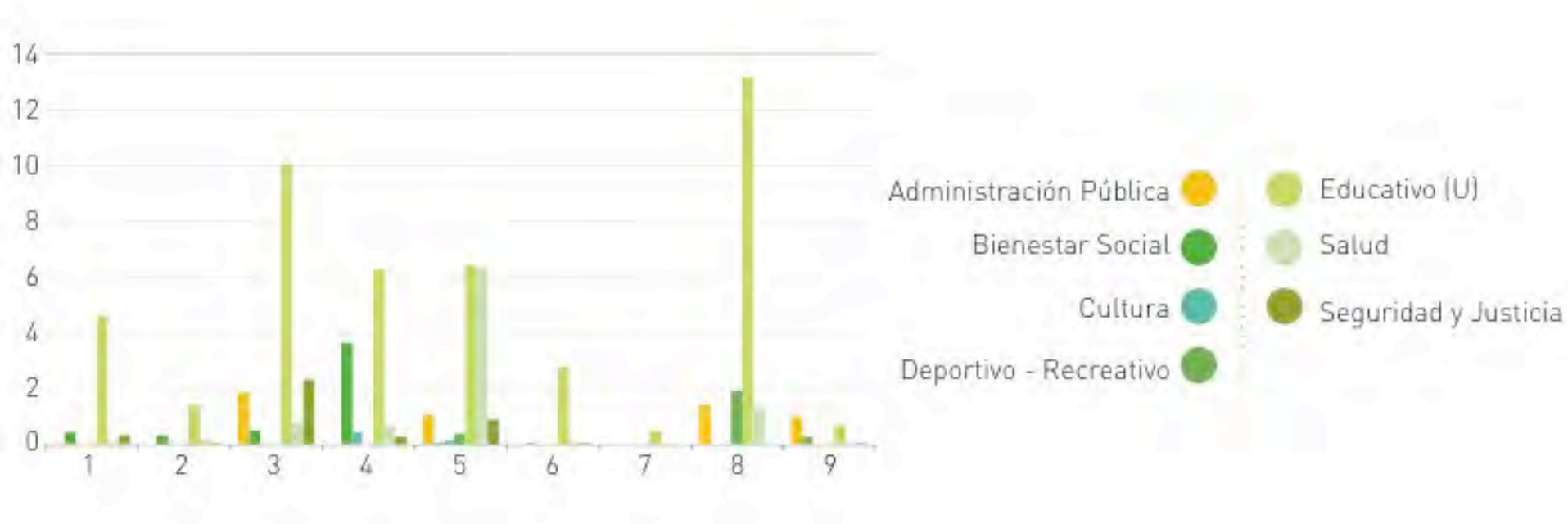




**DIAGNÓSTICO**

**Sin grandes equipamientos predomina la educación** con mayor presencia en las comunas 8, 3, 4, 5 y 1. En segundo lugar, **salud**, concentrada en la **comuna 5** (centro); **bienestar social** en la **comuna 4** y **administración pública** en la **comuna 3**, seguida de 8 y 9.

Resalta la **diversidad** en las comunas 3, 4 y 5 en el **centro y sur** de la ciudad y las **carencias** de las comunas 2 (zona noroccidental) y 6 (centro-norte) y poca presencia en la comuna 7.



## INDICADORES - EDUCACIÓN

**Cobertura** a más de ochenta mil niños **sobrecargando capacidad instalada** (133%), a pesar de contar con el (32.68%) del suelo público para equipamientos. La transición a **una sola jornada requiere de un esfuerzo excepcional**.



## INDICADORES - EDUCACIÓN

Montería ha hecho un esfuerzo en la **distribución de la infraestructura educativa** para atender a la población escolar **urbana y rural**.



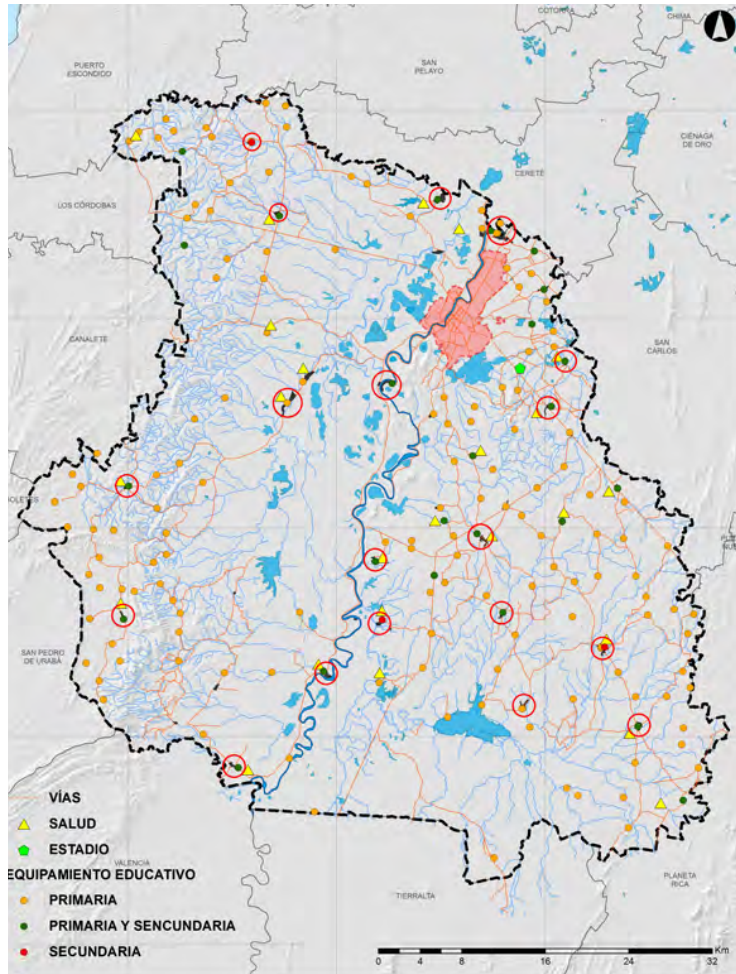
Categoría	Clase	Indicador m2 suelo requerido por Habitante	Población Objetivo MTR	Area existente equipamientos prioritarios	Indicador de m2 suelo existente por habitante	Diferencia indicadores m2 por hab
				73.36		
	Bienestar social					
	Centro de Atención y Protección Especializada	0.40				
	Cultura					
	Biblioteca	0.30				
	Educación					
	Centro de Desarrollo Infantil- CDI	10.00	40,618	4.56	1.12	-8.88
	Colegio	8.57	32,888	12.87	3.91	-4.66
	Megacolegio	10.64	98,398	29.15	2.96	-7.68
	Institución de Educación Superior	8.57	19,753	1.51	0.76	-7.81
	Punto Vive Digital- PVD	0.01	441,301	0.10		-0.01
	Salud					
	Centro de Salud	0.68				
	Seguridad y Justicia					

## INDICADORES

Colombia no cuenta con estándares urbanísticos o reglamentación que defina los requerimiento de suelo público para equipamientos.

Sin embargo, un **análisis preliminar** aplicando los **indicadores MVCT-MISN** plantea la necesidad de **incrementar significativamente el suelo público** para equipamientos, en particular en **educación, salud y cultura**.

## Equipamientos Colectivos De Educación En Centros Poblados Rurales

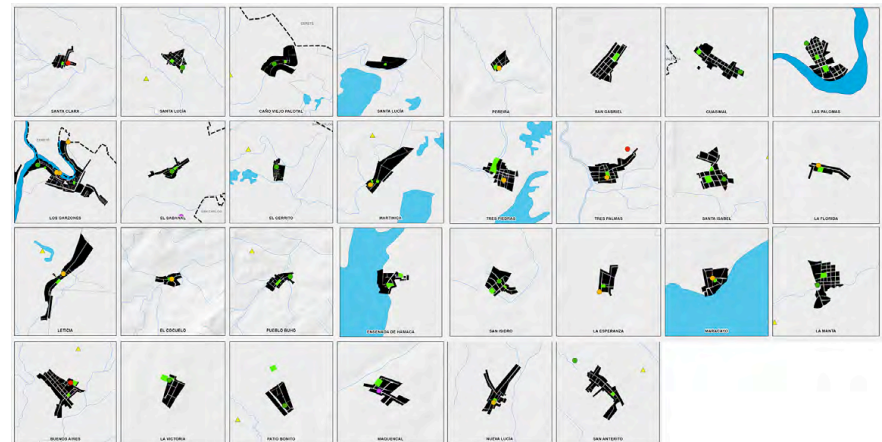


Fuente: Elaboración propia sobre cartografía POT 2010 y actualización con Secretaría de Planeación de Montería 2015.

## INDICADORES

Montería cuenta con **31 instituciones** y **190 sedes** educativas que atienden a la población escolar rural en todos los corregimientos.

**26 corregimientos** cuentan con **equipamientos** de **salud** de los cuales **25 presentan carencias** en términos de dotación y personal médico, incluso uno no funciona.



## Equipamientos En Centros Poblados Rurales





# EQUIPAMIENTOS

## LINEAMIENTOS

### Articulación regional + EP

- Río Sinú Articulador OT
- EP + Sistema hídrico
- C.Poblados - Centralidades

### Modelo Ordenamiento + EP

- + EP por habitante
- EPE escala regional y urbana
- Vínculos con sistemas OT
  - Estructura Ecológica Principal
  - Sistema de Movilidad
  - Equipamientos y centralidades
- Integración Río Sinú
- Potenciar Centro Histórico y patrimonio.

### Incrementar EP Estratégicamente

- Mejorar indicadores EP y EPE.
- Distribución equilibrada.
- EPE mayor a 1 Ha.
- Desarrollar EPE áreas disponibles (PP, vacíos).
- Generar + suelo (MIB, RU, D).
- Parques Lineales: canales, peatonalizaciones.
- Conexiones río Sinú.

### Gestión suelo público

- Incorporación POT.
  - Precisión cesiones/hab.
  - Definición geometría, escalas.
  - Instrumentos gestión.
- Plan maestro e inventario completo.
- Fortalecer generación EP.
  - Entrega efectiva cesiones.
  - Aplicación tratamientos.
  - Saneamiento propiedad.
  - Aprovechamiento.
  - Apropiación.
  - Acceso público.
- Fortalecer mecanismos de gestión y financiación.
- Consolidar especificaciones Tec.

## PROPUESTAS

**Desarrollar El Sistema De Equipamientos Urbano**

- **Optimizar** el uso de la **infraestructura** existente
  - **Fortalecer** el sub-sistema de **educación** y a partir de este ampliar y diversificar equipamientos de cultura, deporte y recreación.
  - **Desconcentrar** el sistema de **salud**.
  - **Regular** grandes equipamientos.
  - Crear **nodos** asociados a **centralidades** y **EPE**.
  
- **Ampliar el uso público y diversificar** el sistema de equipamientos:
  - **Complementar** la infraestructura **educativa** con **cultural y deportiva**, y de **salud** con la de **bienestar social**.
    - Consolidar la **red vive digital**.
  - **Diversificar y ampliar** la oferta de equipamientos **culturales**:
    - **Escenarios** para teatro, danza, música y artes escénicas.
    - **Talleres** de artes plásticas y **salas de ensayo** para música
    - **Cinemateca** (o programación cultural con aliados)
    - **Museos** artes y ciencias y **patrimonio cultural** construido e intangible.
  - Desarrollar la **programación cultural, deportiva y recreativa** con **aliados estratégicos**: Gobernación, universidades, sistema educativo oficial, fundaciones, salas de cine comerciales.

## LINEAMIENTOS

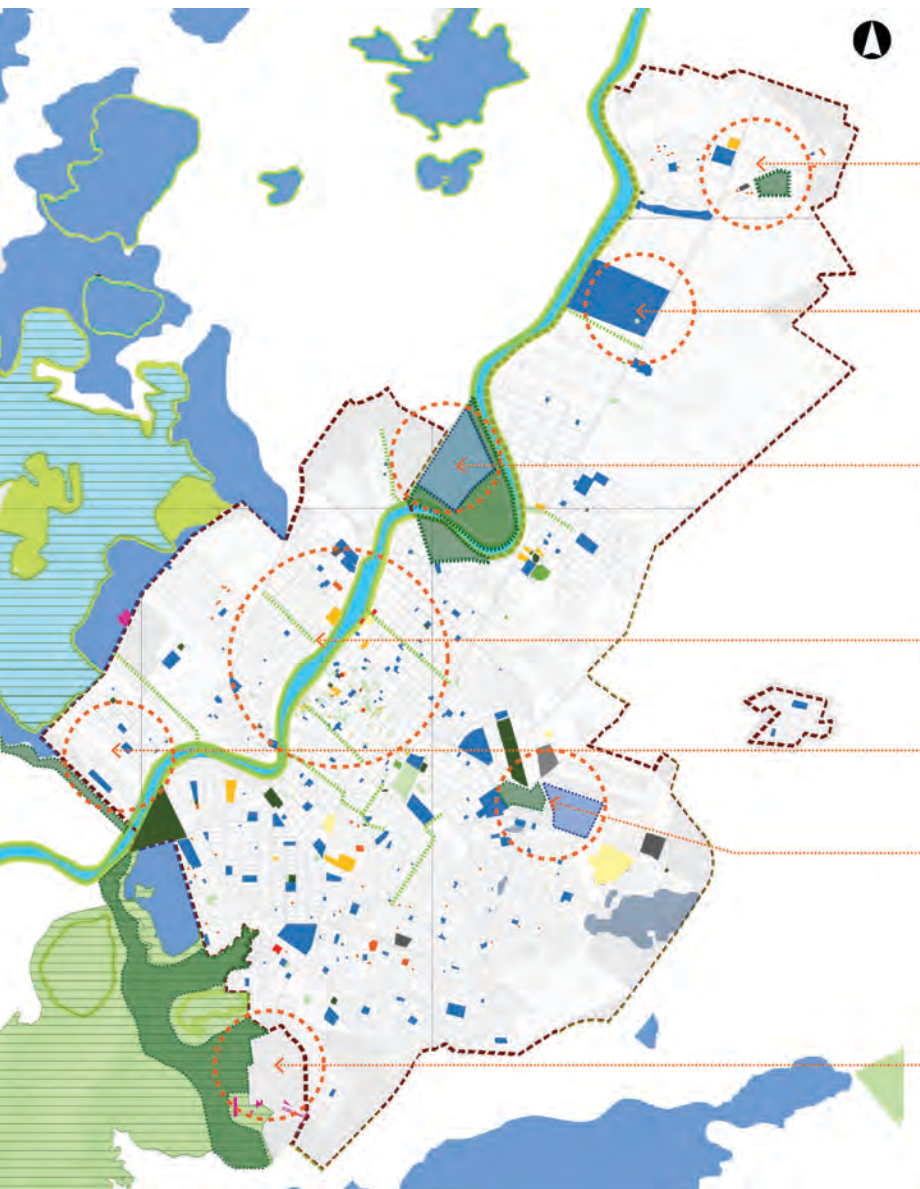
**Fortalecer Y Ampliar La Red De Equipamientos Rurales**

Fortalecer el sistema de **equipamientos** de los **centros poblados** rurales para mejorar la **calidad de vida** de los habitantes.

- Fortalecer los vínculos con los espacios públicos.
- Gestionar mejoras en el sistema de salud.
- Fortalecer la producción agropecuaria.

Desarrollar **las cadenas productivas rurales** con **equipamientos** para la **producción agropecuaria y el transporte**.

- Construir equipamientos para apoyar el **desarrollo** de la **agrópolis**, centro de producción regional, aprovechando la cercanía a puertos y acceso a mercados:
  - Frigoríficos
  - Centros de acopio
  - Centros de procesamiento agroindustrial
  - Centros de ensamblaje
  - Centros de logística
  - Centros de atención automotriz



## PROGRAMAS Y PROYECTOS

### **Mocarí**

Nuevos equipamientos asociados a bosque urbano.

### **Universidad**

Mayor aprovechamiento del suelo, diversificación de nuevos equipamientos abiertos al uso público.

### **Punta Sinú**

Nuevos equipamientos asociados a parque regional.

### **Integración**

Nuevos equipamientos margen izquierda y centro asociados a red peatonal y restauración del patrimonio.

### **Los Colores**

Nuevos equipamientos margen izquierda.

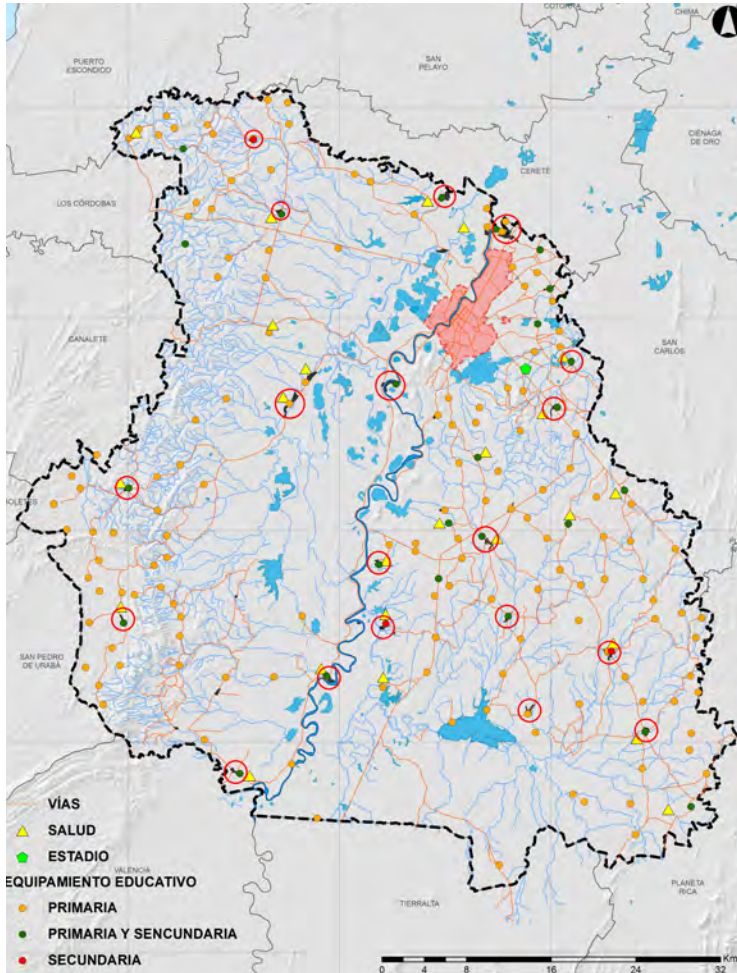
### **Cantaclaro**

Nuevos equipamientos margen izquierda y centro asociados a red peatonal y parque lineal ronda del Sinú.

### **Sierra Chiquita**

Nuevos equipamientos asociados a parque – zona de amortiguación y proyectos de vivienda.

## Equipamientos Colectivos De Salud En Centros Poblados Rurales



Fuente: Elaboración propia sobre cartografía POT 2010 y actualización con Secretaría de Planeación de Montería 2015.

## PROYECTOS

**Dotar y mejorar la atención en salud.**

Continuar el **desarrollo** de la **red** de equipamientos de **educación** y vincular el **espacio público** para **actividades culturales y deportivas**.

**Construir** equipamientos para la **producción rural**.



## Equipamientos En Centros Poblados Rurales





ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL

**POT**

MONTERÍA - CÓRDOBA

9

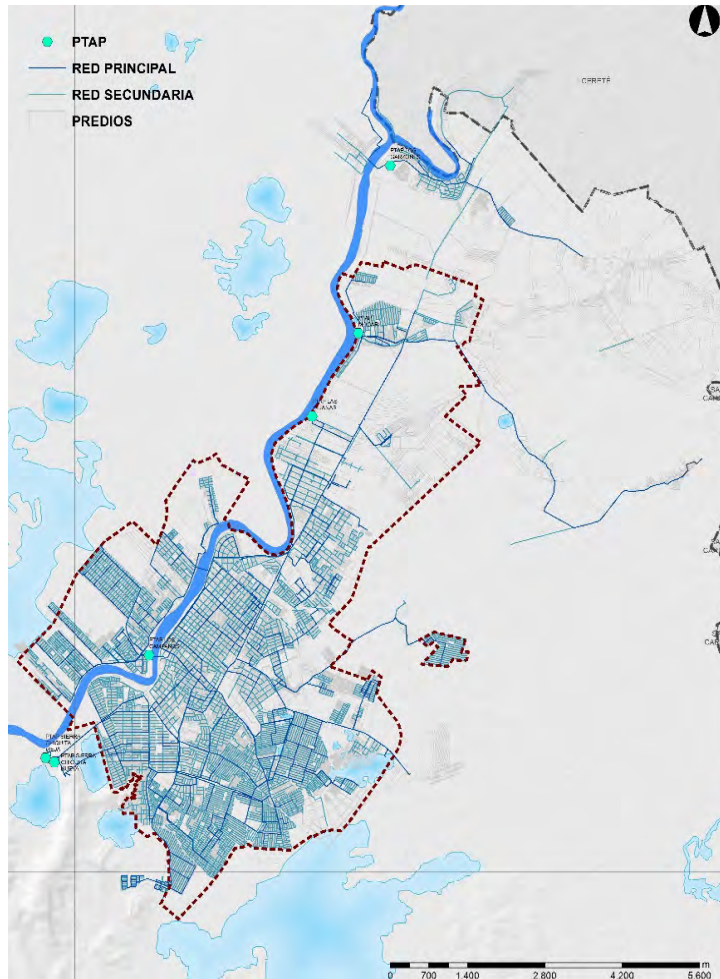
SERVICIOS PÚBLICOS



## DIAGNÓSTICO

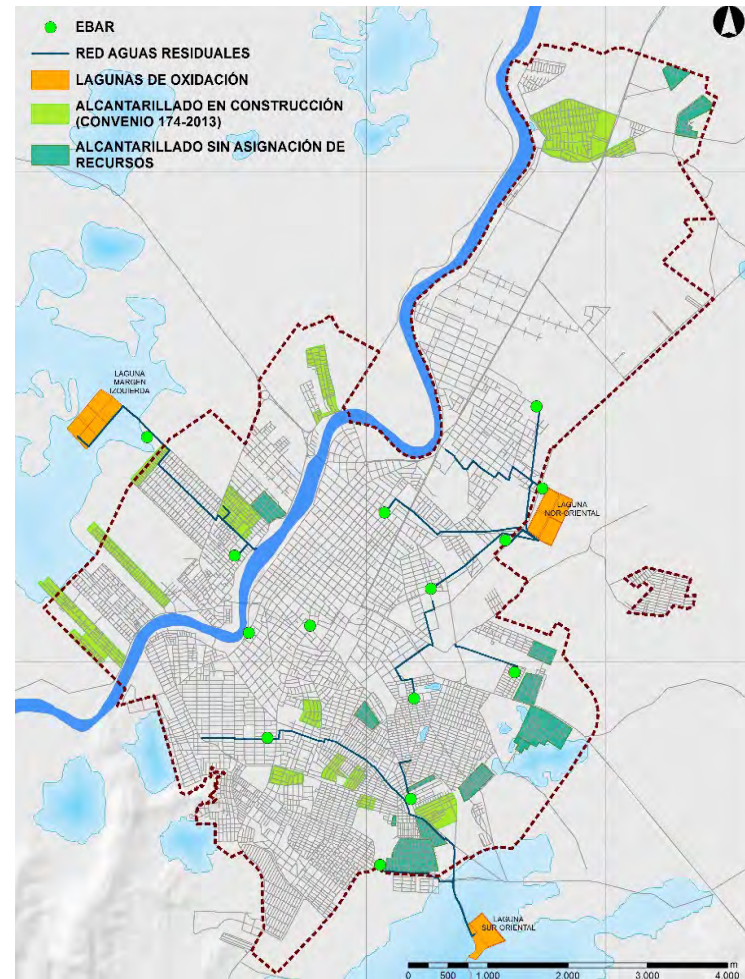
### DELIMITACIÓN ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

#### Sistema De Acueducto Municipal



Fuente: proactiva ESP

#### Sistema De Alcantarillado Municipal



Fuente: proactiva ESP

## DIAGNÓSTICO

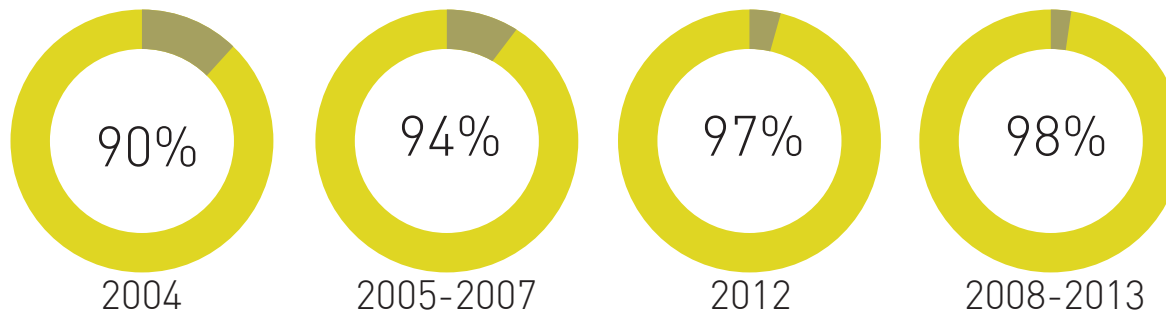
### ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

Indicador	Resultado
Suscriptores Septiembre 2015	94,463
Cobertura Micromedición	99%
Tarifa Estrato 4 Acueducto –SUI Septiembre 2015	CF=\$4.575 CV=\$1.334
Calidad Agua Distribuida (IRCA) Junio del 2015	0,54
Continuidad (Hr/Día) Junio de 2015	23,99
Índice de Agua No Facturada Junio de 2015	24,54%
Valor Total Facturado por Consumo Diciembre de 2014	\$ 1.831.891.322
Cobertura Acueducto 2015	99%
Suscriptores Alcantarillado Septiembre de 2015	54,273
Tarifa Estrato 4 Alcantarillado SUI Septiembre 2015	CF=\$1.517 CV=\$1.053
Cobertura Alcantarillado Septiembre de 2015	57%
Cobertura Acueducto área rural	67,9% pero el 42,9% funciona
Cobertura Alcantarillado área rural	No cuenta con sistemas de alcantarillado

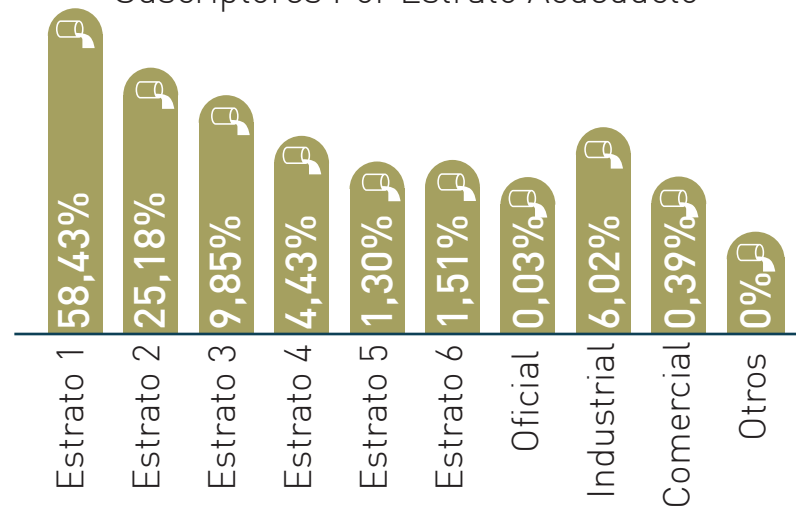
**DIAGNÓSTICO**

## ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

## Cobertura Urbana Acueducto



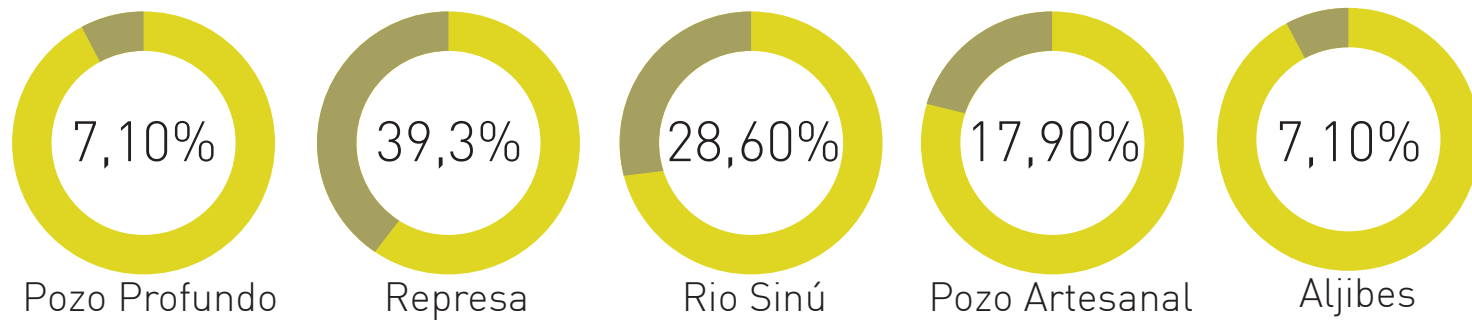
## Suscriptores Por Estrato Acueducto



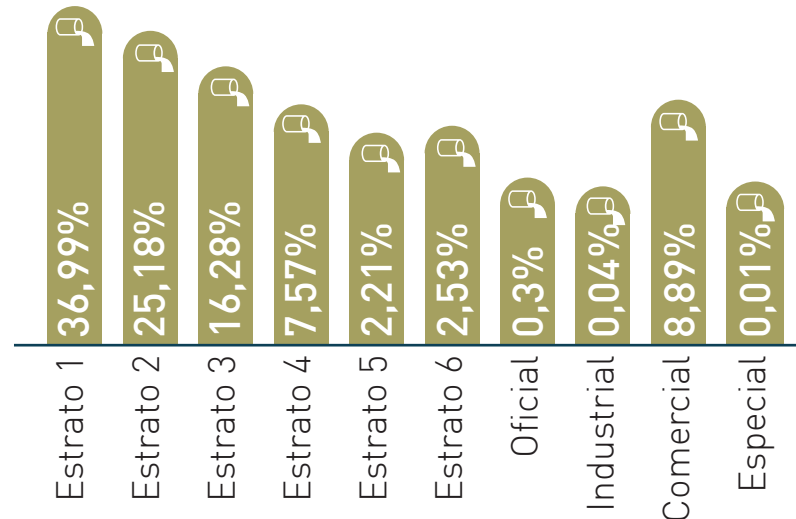
**DIAGNÓSTICO**

## ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

## Acueductos Rurales

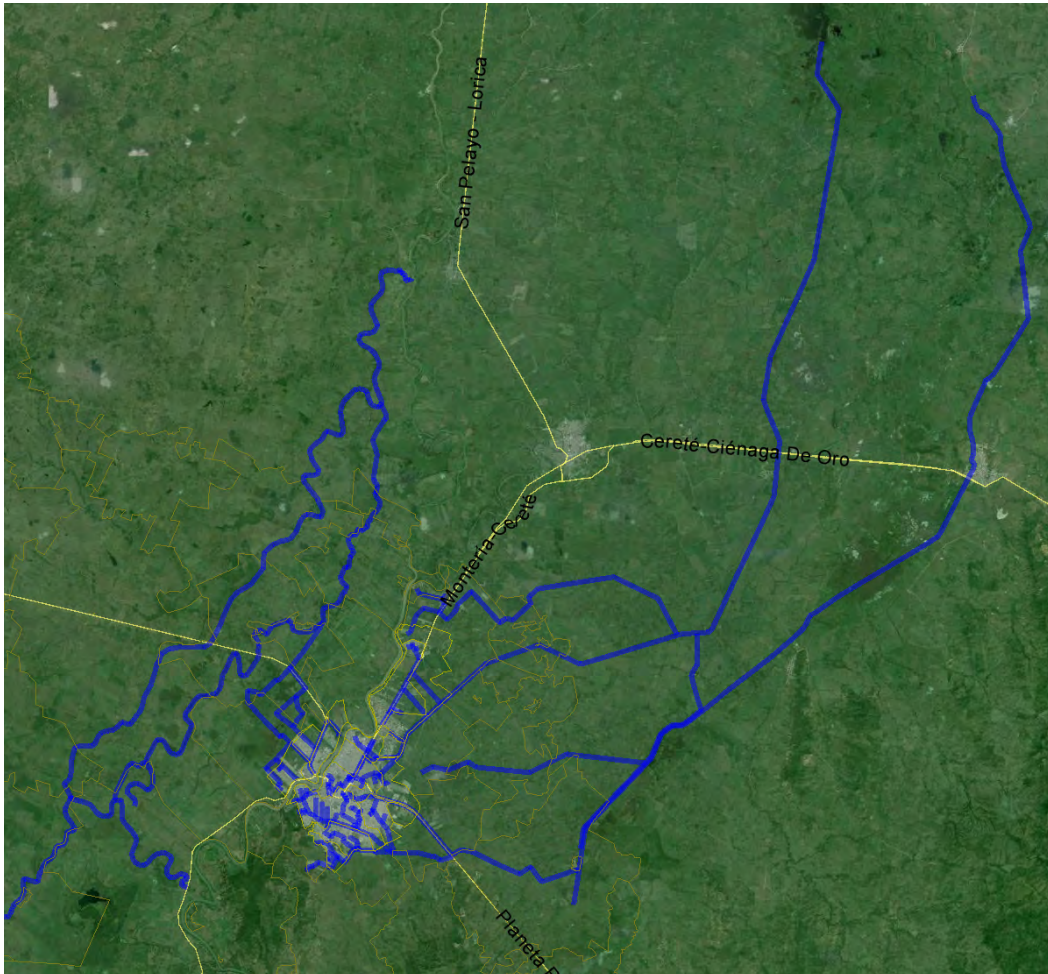


## Suscriptores Por Estrato Alcantarillado





## DIAGNÓSTICO ALCANTARILLADO PLUVIAL



MONTERIA cuenta con una de las mejores redes de canales de las ciudades de Colombia

**DIAGNÓSTICO**

## ALCANTARILLADO PLUVIAL

**Limpieza y Mantenimiento**

Proactiva del Oriente S.A. E.S.P. contractualmente tiene la obligación de intervenir un catastro de canales que suman una longitud de cerca de 45 kilómetros. En la siguiente tabla se indica la cuenca a la que pertenecen y la longitud total por el eje de los canales:

Cuenca	Longitud por el eje de los canales
Canal colector del sistema de riego al oriente de Montería	23.012
Canal principal de drenaje INAT	17.334
Ciénaga Berlín	2.052
Caño El Vidrial	3.121
<b>Total</b>	<b>45.519</b>

**Estudio Plan Maestro de Drenaje Urbano**

Proactiva del Oriente S.A. E.S.P. contractualmente tiene la obligación de ejecutar el Plan Maestro de Drenaje Urbano. La zona de estudio es la margen derecha del Río Sinú, Sector Centro y Norte de la ciudad, que entregan sus aguas al canal Principal de Drenaje del Inat. Esto se evidencia en el siguiente plano:



**DIAGNÓSTICO**  
RESIDUOS SÓLIDOS**Diagnóstico - Residuos sólidos**

<b>Indicador</b>	<b>Resultado</b>
Toneladas dispuestas año 2014	100,663,50
Toneladas de barrido 2015	4.382
Toneladas servicio ordinario 2015	77.775
Suscriptores 2015	93.258
Tarifa Estrato 4 Septiembre de 2015	CF=\$5.321 Servicio Aseo=\$13.768
Frecuencia Recolección de residuos (Residencial)	3 Veces/Semana
Frecuencia Recolección de barrido y limpieza (Residencial)	1 Veces/Semana
Cobertura	100%



**DIAGNÓSTICO**  
RESIDUOS SÓLIDOS

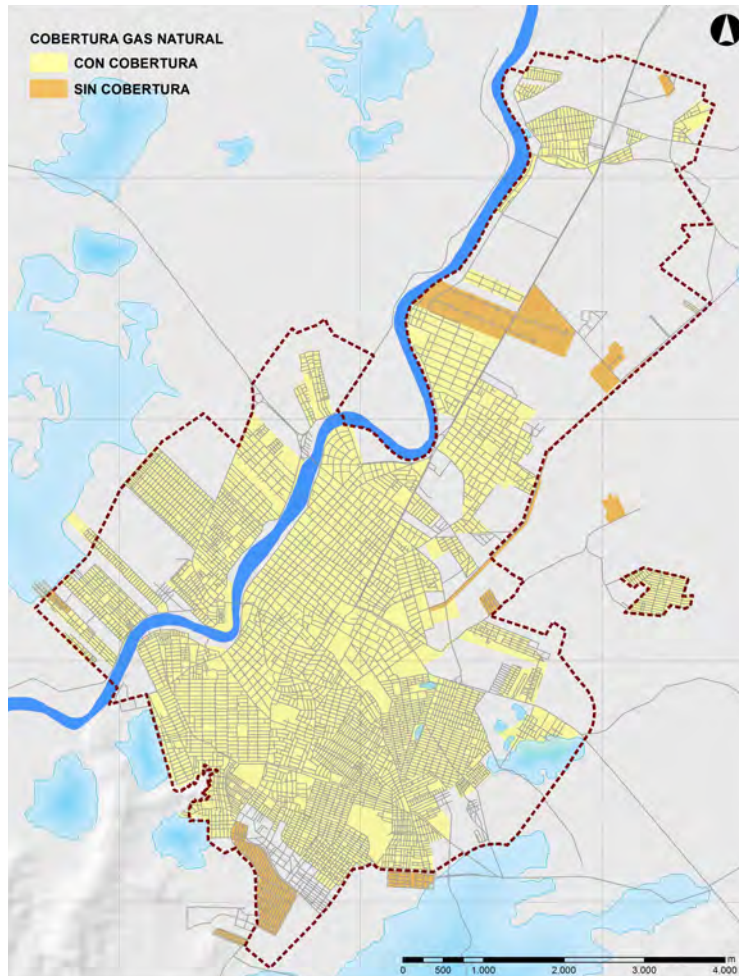
**Loma Grande - Vida útil Diciembre de 2014**  
**ANLA amplia licencia 17 años - Adecuar ocho (8) hectáreas**



## DIAGNÓSTICO

### ENERGÍA Y GAS NATURAL

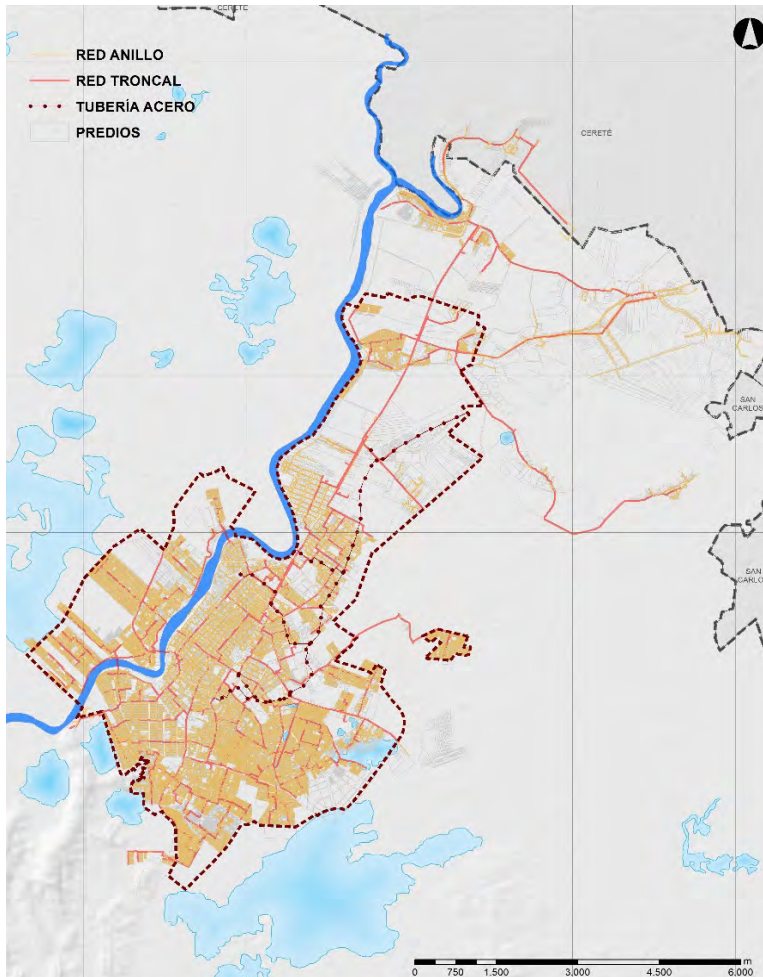
#### Áreas Con Coberturas De Gas Natural



Fuente: Surtigas

Indicador	Resultado
Cobertura Energía 2015	99,5%
Consumo Per Cápita	900 y 1000 kwh/ persona/año
Origen Energía	78% Fuentes Renovables
Suscriptores Energía Zona Urbana Noviembre de 2015	99,725
Suscriptores Energía Zona Rural Noviembre de 2015	32,663
Cobertura Gas Domiciliario Septiembre 2015	98,53%
Suscriptores Gas Natural Septiembre 2015	86,372
Consumos Residenciales Gas Natural 2015	1.280.664
Consumos No Residenciales Gas Natural 2015	404.761



**DIAGNÓSTICO**  
GAS NATURAL**Red De Gas Natural**

## Suscriptores Por Estrato

Estrato 1 56,57%

Estrato 2 23,07%

Estrato 3 11,13%

Estrato 4 4,61%

Estrato 5 1,94%

Estrato 6 1,49%

Comercial 1,18%

Industrial 0,02%

## DIAGNÓSTICO

### ALUMBRADO PÚBLICO

El concesionario ELEC S.A. es responsable de la operación del servicio de alumbrado público y mantenimiento de los postes, redes, transformadores exclusivos, luminarias y demás elementos que hacen parte de la infraestructura del sistema de alumbrado público del municipio de Montería. Contractualmente el concesionario tiene la obligación de mantener la cobertura urbana y rural del servicio de alumbrado público en un 100%.

#### Plan de Iluminación:

- La Alcaldía de Montería puso en marcha un plan de iluminación que contempla la instalación de más de mil luminarias en diferentes puntos de la ciudad. El plan hace parte de la estrategia de seguridad ciudadana con la que se busca eliminar focos de delincuencia.
- La primera zona en ser iluminada fue la que conforman los siguientes barrios:
  - ✓ Furatena
  - ✓ Villa Paz
  - ✓ Nueva Esperanza.

## DIAGNÓSTICO

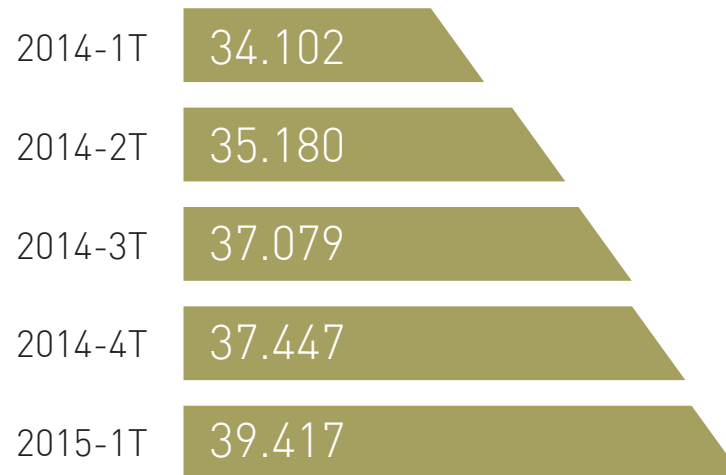
### ALUMBRADO PÚBLICO

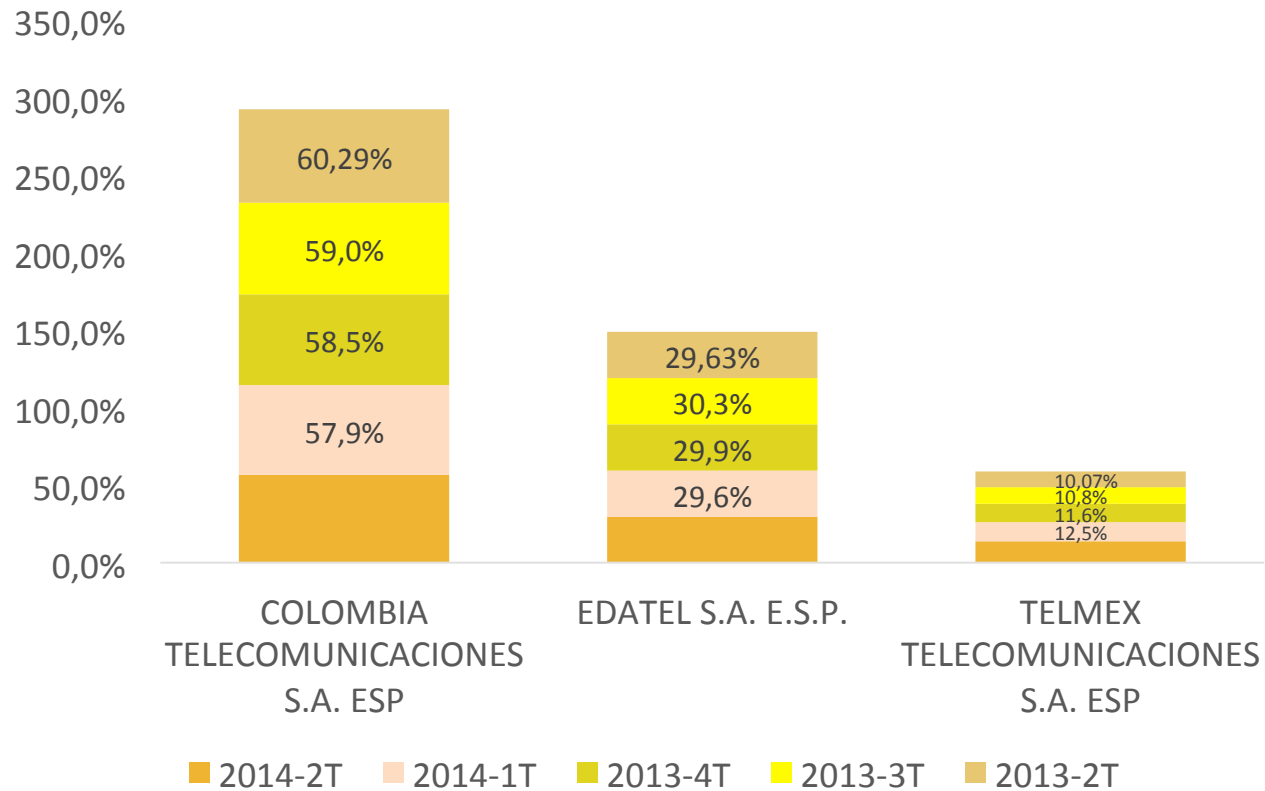
- Actualmente se están instalando luminarias en Mocarí en los sectores Paz del Norte y Las Parcelas. Otros barrios que serán iluminados son Villa Los Alpes, El Níspero, La Candelaria, Casita Nueva, Nueva Colombia y El Poblado.
- El plan contempla la iluminación de los puentes peatonales, el intercambiador vial de la margen izquierda, parque lineal Ronda del Sinú centro y norte y parque lineal Las Golondrinas. También el corredor vial que va desde la Bonga del Sinú hasta el Gimnasio Campestre y la avenida circunvalar.
- La iluminación que se instalará en estas zonas es tipo LED cuyo consumo de energía es menor. Este plan lo ejecuta la Alcaldía de Montería a través de ELEC S.A. y la inversión es de 8 mil millones de pesos.

**DIAGNÓSTICO**  
SECTOR TIC

Indicador	Resultado
Suscriptores internet 1 trimestre de 2015	39.417
Suscriptores de internet por ancho de banda 1 trimestre de 2015	37.528
Penetración de Internet 4 trimestre de 2014	8,60%
Líneas en servicio de telefonía pública conmutada 2 trimestre de 2014	43,172

## Suscriptores Internet



**DIAGNÓSTICO**  
SECTOR TIC**Líneas en servicio de TPBC por proveedor**



**LINEAMIENTOS**

- Estructurar una herramienta de seguimiento y control permanente de los programas e indicadores establecidos en el POT del Municipio.
- Fortalecer los programas de la zona rural del Municipio de Montería. En general las coberturas de todos los servicios públicos son bajas.
- En el área urbana, la cobertura de alcantarillado sanitario aún es baja, cercana al 50%. La obligación contractual de Proactiva Aguas de Montería S.A. E.S.P. es llegar al 90%.
- La ciudad es susceptible de inundaciones, por la inexistencia de alcantarillado pluvial.
- La inexistencia de una escombrera municipal, acentúa el problema de puntos críticos de escombros en la ciudad.
- A la fecha, el Municipio de Montería no cuenta con un Plan Integral de Residuos Sólidos, ni con un programa de reciclaje acorde con los lineamientos de la normatividad vigente.
- Las restricciones dispuestas en el artículo 46 del Acuerdo 029 de 2010, con respecto a la reglamentación de las antenas de comunicación y torres de transmisión de telefonía celular, limitan la expansión del servicio.

**PROPUESTAS**

- Fortalecimiento de los servicios públicos en el área rural, lo cual requiere una serie de acciones tales como:
  - Inversiones para aumentar la cobertura de los servicios públicos en los centros poblados del área rural.
  - Planes de mantenimiento de las redes existentes.
  - Mejoramiento de la calidad del agua.
  - Implementación de un sistema de recolección y transporte de residuos sólidos.
  - Planes de arreglo institucional y sostenibilidad de los servicios.

**PROPUESTAS**

- Fortalecimiento de los servicios de saneamiento básico en el área urbana, lo cual requiere una serie de acciones tales como:
  - Modernizar los sistemas de tratamiento de aguas residuales.
  - Traslado de la PTAR Nororiental, para una zona no apta para la expansión urbana.
  - Garantizar que los Planes de Inversiones propuesto por Proactiva Aguas de Montería S.A. E.S.P., estén acordes con las metas de cobertura y calidad establecidos en los planes y programas de la ciudad.
  - Actualización y Ejecución del Plan Maestro de Alcantarillado Pluvial.
  - Construcción de la escombrera municipal e implementación de un sistema de recolección y transporte de escombros.
  - Formulación de un programa de reciclaje.
  - Implementación de acciones sociales con la comunidad aledaña al relleno sanitario “Los Garzones”.
  - Gestión para la consecución de recursos a nivel nacional, destinados al saneamiento básico.
- Levantar las restricciones establecidas en el POT, con respecto a la reglamentación de las antenas de comunicación y torres de transmisión de telefonía celular. Limitan la expansión del servicio y hacen necesario la urgente implementación de un plan de regularización de infraestructura.

**PROPUESTAS**

## ESCOMBRERA

- 1 Datos de Generación de Escombros
- 2 Análisis de Localización

## PROGRAMAS Y PROYECTOS

**Programa De Levantamiento Y Seguimiento De La Información:** Consiste en diseñar una herramienta de seguimiento de los principales indicadores sectoriales. Se propone realizar un inventario de las redes e infraestructura de todas las empresas de servicios públicos, con sus respectivas características técnicas, de tal forma que sirva de base para las diferentes intervenciones en el espacio público que realice el Municipio.

**Programa De Construcción Del Alcantarillado Pluvial Y Mantenimiento Del Drenaje Urbano:** El crecimiento de la ciudad ha generado que el sistema de drenaje urbano sea insuficiente para drenar aguas pluviales, por lo tanto se debe:

- En el corto plazo se debe fortalecer el programa de mantenimiento: Rocería, limpieza de canales, retiro y disposición adecuada de materiales.
- En el mediano plazo: Elaboración del Plan Maestro de alcantarillado pluvial.
- En el largo plazo: Construcción del alcantarillado pluvial.



## PROGRAMAS Y PROYECTOS

**Programa DE FORTALECIMIENTO DEL ALCANTARILLADO SANITARIO:** Diseñar un programa de fortalecimiento, en cabeza del Operador (Proactiva Aguas de Montería) y la Alcaldía Municipal, orientado a:

- Armonizar el Plan de Inversiones de Alcantarillado Sanitario a las metas y necesidades de la ciudad.
- Incorporar como parte integral del Sistema de Servicios Públicos, el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos –PSMV-, como parte integral del POT.
- Modernizar los sistemas de tratamiento de aguas residuales y analizar la posibilidad de trasladar la PTAR Nororiental.
- Definir con el Operador (Proactiva Aguas de Montería S.A. E.S.P.), el perímetro urbano y sanitario claramente, acordes a la realidad actual de ocupación del territorio y las capacidades de prestación real del servicio, independiente de las obligaciones y recursos contractuales, de tal forma que se identifiquen las restricciones técnicas y de recursos.

**Programa De Gestión Integral De Residuos Sólidos:** Este programa se debe desarrollar a partir de la actualización e implementación del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos –PGIRS-, orientado a:

- Reducción en el origen de residuos y separación en la fuente.
- Diseño del programa de aprovechamiento.
- Diseño e implementación de un plan integral de manejo de escombros.
- Fortalecimiento de acciones sociales que mejoren las condiciones de vida de las comunidades aledañas al relleno sanitario.

## PROGRAMAS Y PROYECTOS

**Programa De Seguimiento a La Gestión En Energía:** se plantea un programa de seguimiento que a través de una supervisión donde se implementen las siguientes acciones:

- Análisis de las obligaciones a cargo del operador, en aspectos relacionados con las metas de cobertura y, en general, indicadores de gestión.
- Revisión de la estructura tarifaria cobrada a los usuarios.
- Estudio detallado del comportamiento de la estructura de costos y tarifas durante la ejecución contractual.
- Análisis del cumplimiento de las obligaciones a cargo del operador, en aspectos técnicos, financieros, comerciales y regulatorios.
- Hacer seguimiento al desarrollo del Plan 5 Caribe, implementado por el Gobierno Nacional.

**Programa De Seguimiento a La Gestión En Energía:** se propone hacer una revisión de las condiciones actuales de la infraestructura, de acuerdo a la reglamentación vigente y teniendo en cuenta lo establecido por la Agencia Nacional del Espectro -ANE- y si es necesario trabajar en los siguientes temas:

- Mimetización de la infraestructura, cuando se trate de bienes de interés cultural, estructuras ambientales, parques etc.
- Plan de regularización y ampliación de la infraestructura existente.
- Revisión del uso del suelo y permisos para la instalación de antenas.
- Expedición de normas de seguridad de la infraestructura y el uso de estaciones móviles.

## PROGRAMAS Y PROYECTOS

**Programa De Fortalecimiento Al Sector Rural:** Se debe promover un desarrollo organizado del sector rural. En materia de servicios públicos, dicho sector se encuentra rezagado presentando bajos niveles de cobertura para todos los servicios en general.

En este sentido, se debe avanzar en las siguientes líneas:

- Formulación e implementación del Plan Maestro de Acueductos Rurales.
- Inversiones para aumentar la cobertura de todos los servicios públicos en el área rural.
- Planes de mantenimiento y recuperación de los sistemas existentes.  
Diseño de esquena sostenible financieramente para el funcionamiento de los servicios públicos, de acuerdo a la capacidad de pago y necesidades de la región.

ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL

**POT**

MONTERÍA - CÓRDOBA

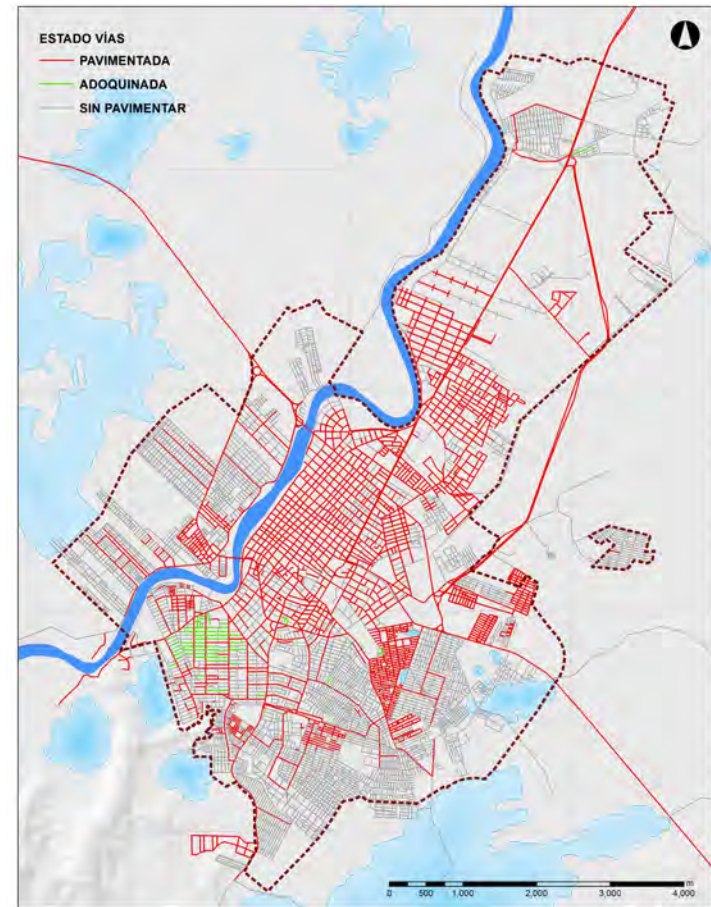
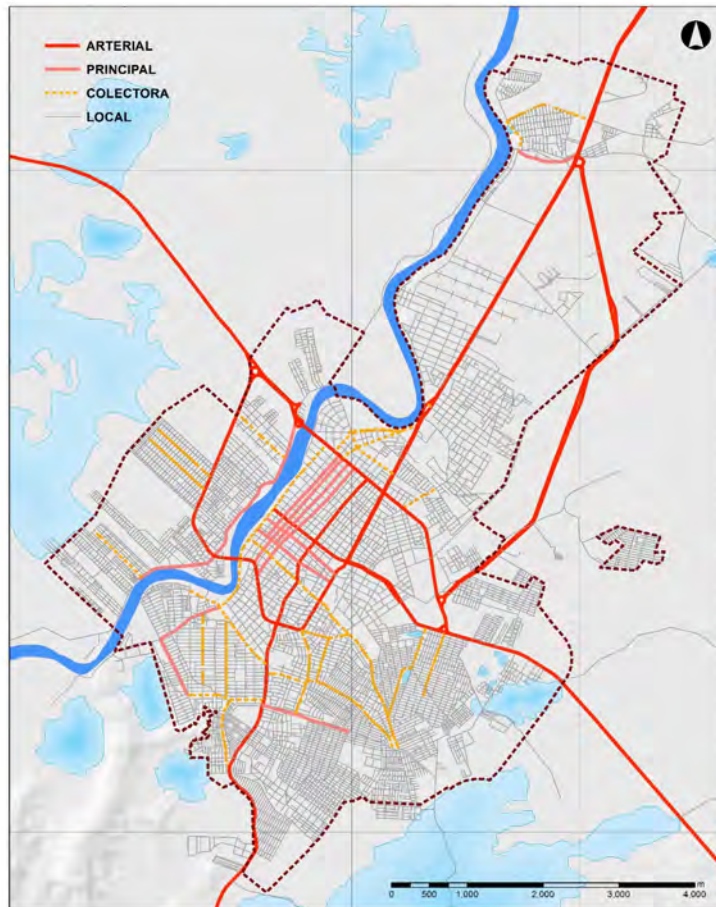
10

SISTEMA VIAL



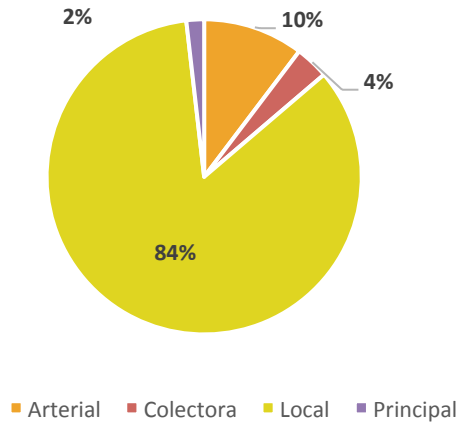
## DIAGNOSTICO

### SISTEMA VIAL URBANO ACTUAL

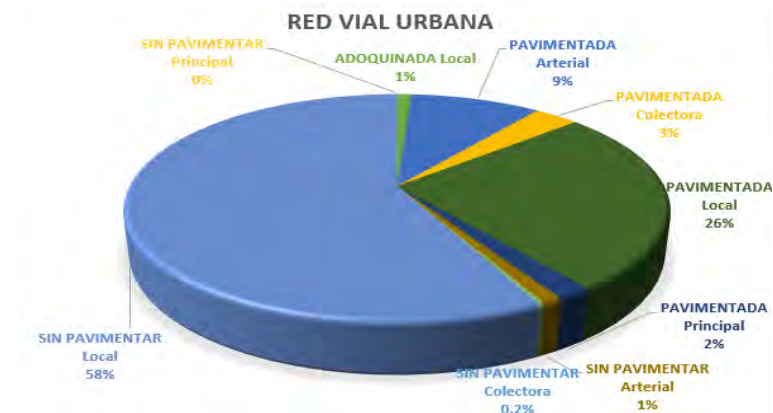




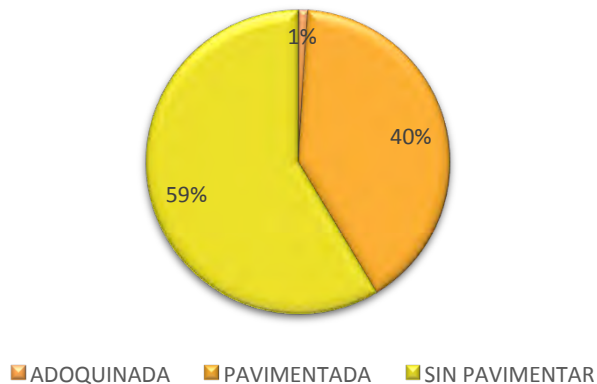
Clasificación vial



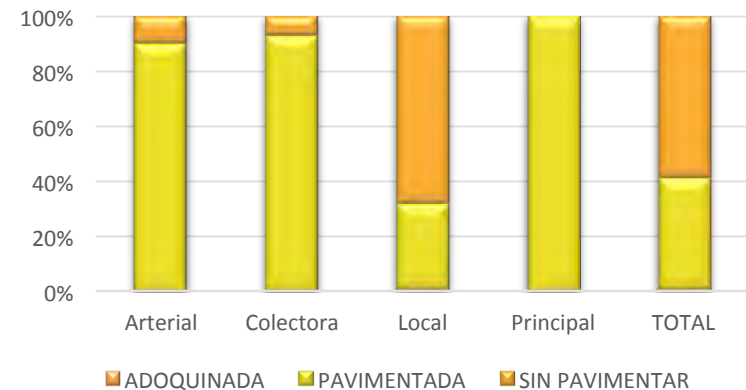
**DIAGNOSTICO**  
Sistema Municipal



Estado vias urbanas

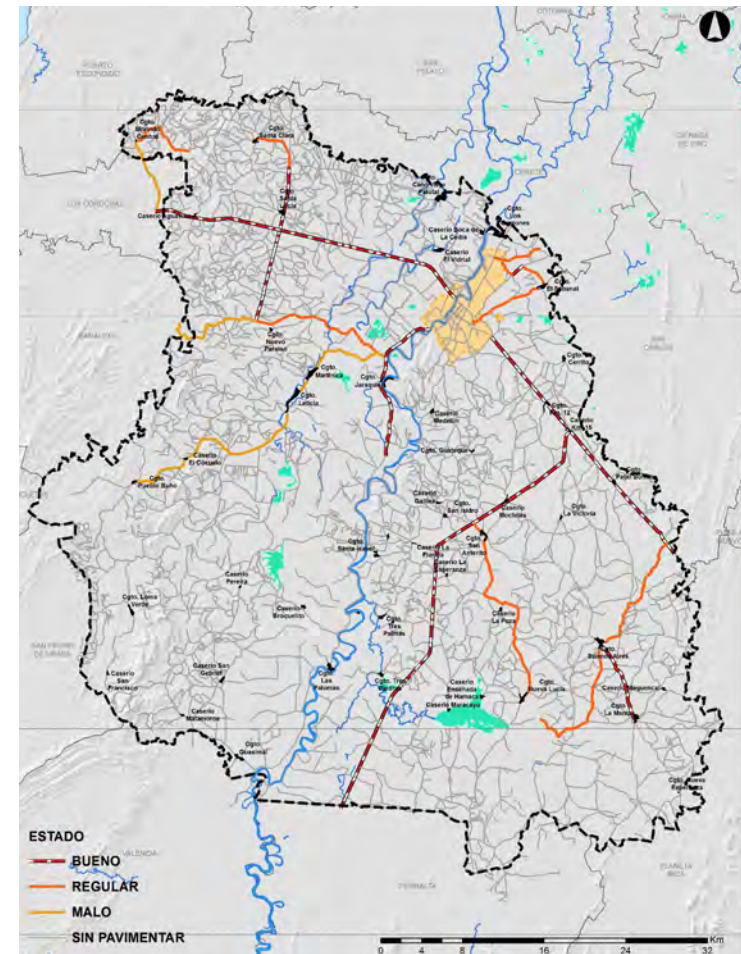
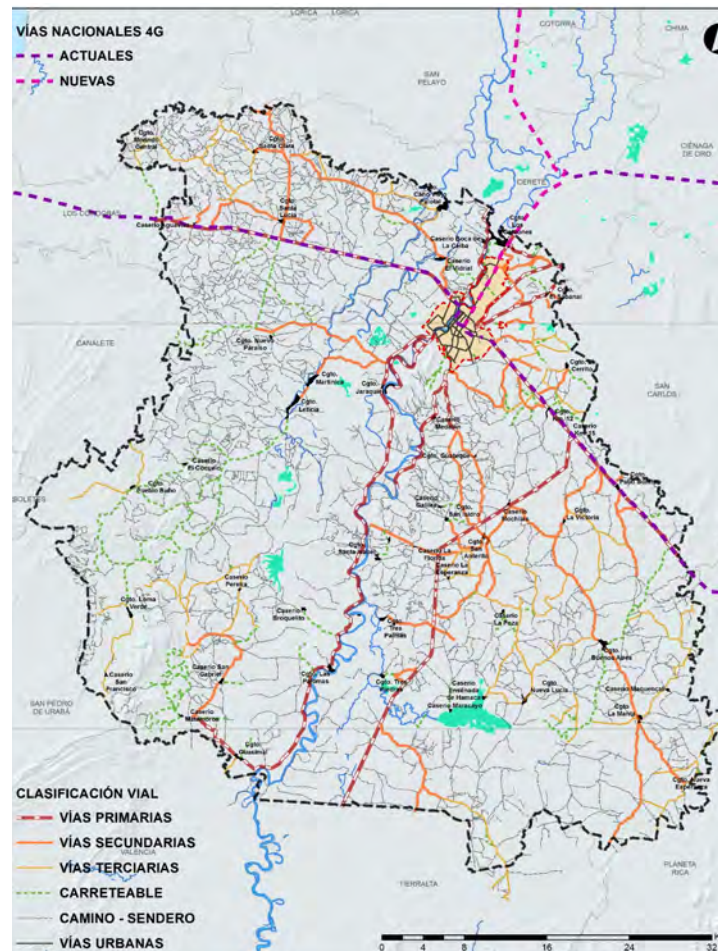


Estado vial por tipo de via



**DIAGNOSTICO**

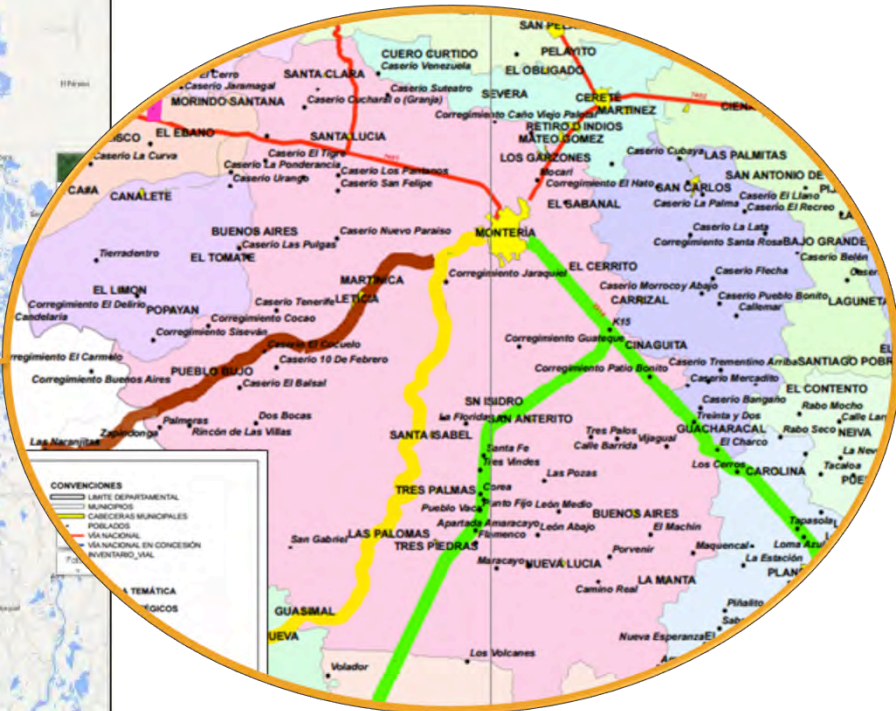
## SISTEMA VIAL RURAL – CLASIFICACIÓN Y ESTADO ACTUAL





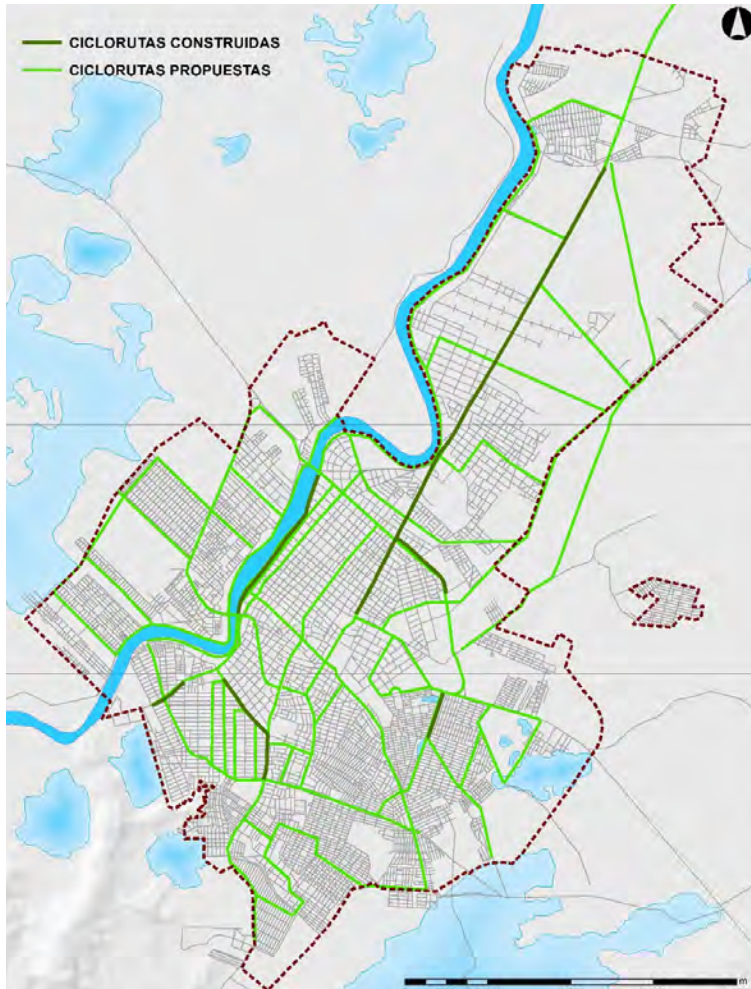
## DIAGNOSTICO

## SISTEMA VIAL ENFOQUE REGIONAL Y NACIONAL



## LINEAMIENTOS

## MOVILIDAD ALTERNATIVA



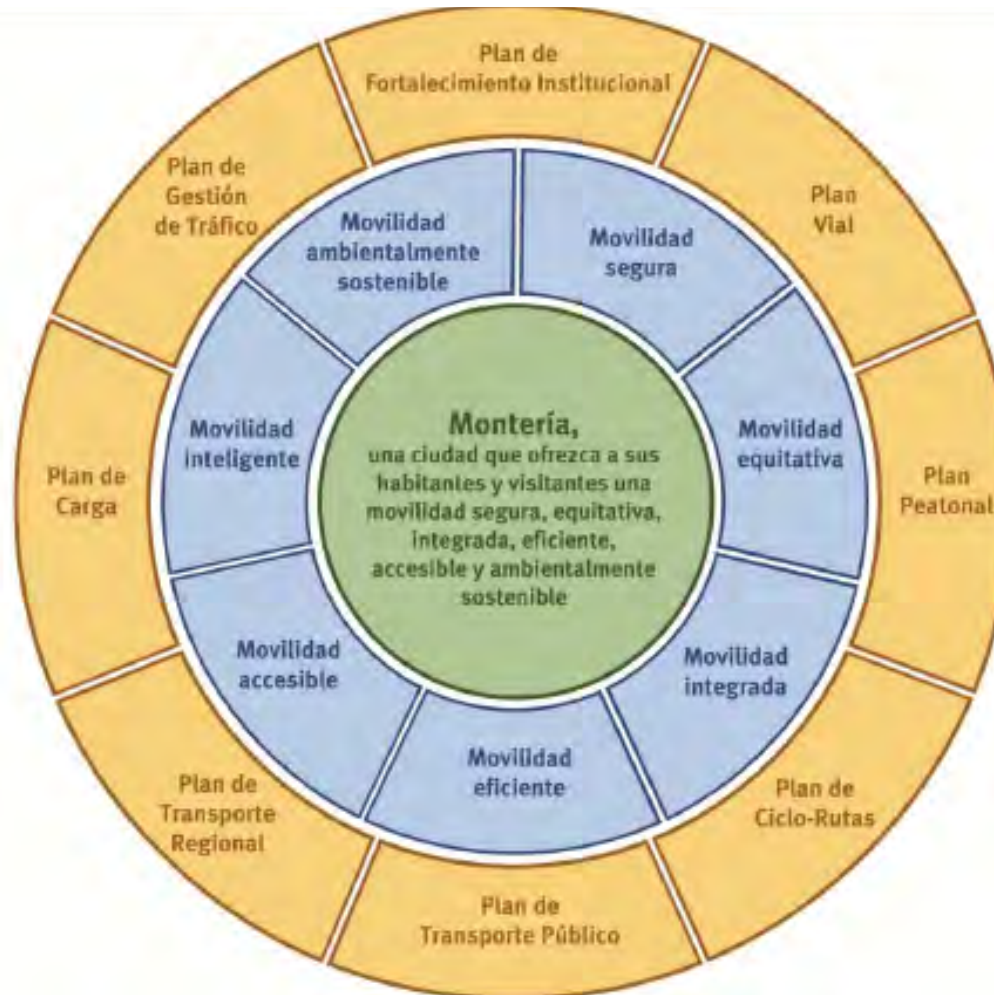
- Canales y Ciclorutas
- Eje Azul – Río Sinú





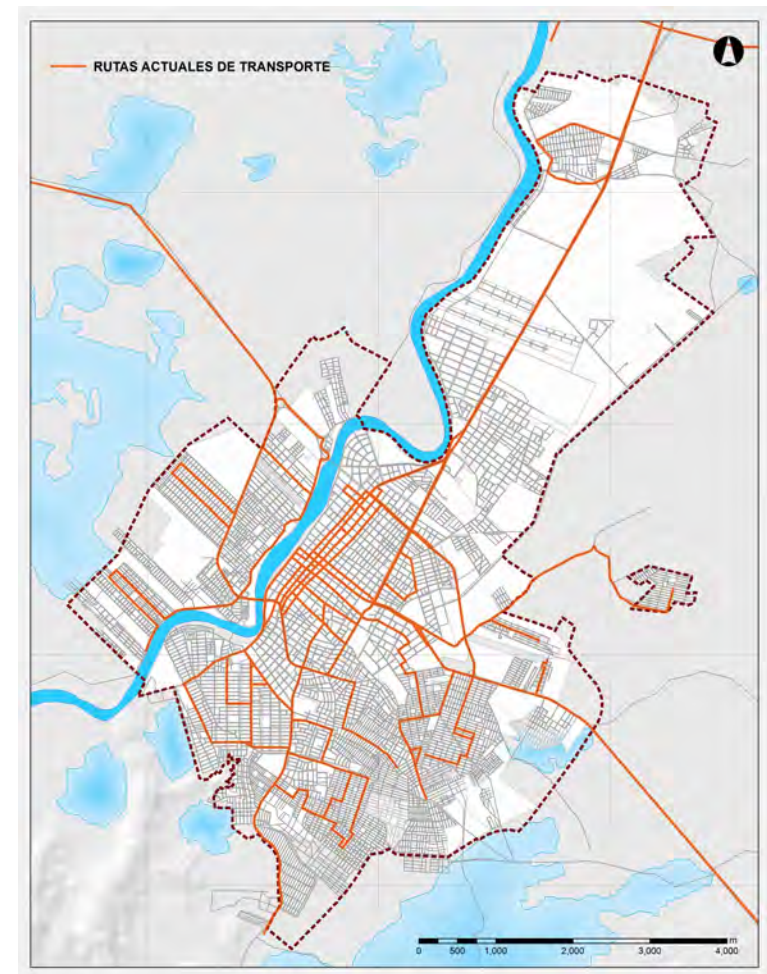
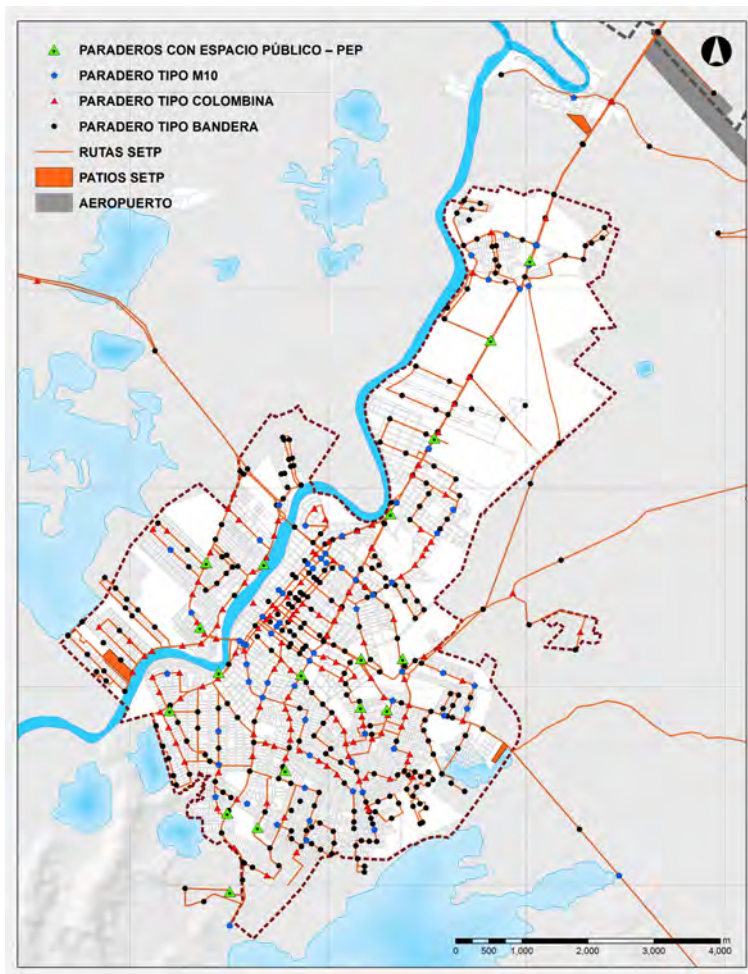
## LINEAMIENTOS Y POLITICAS

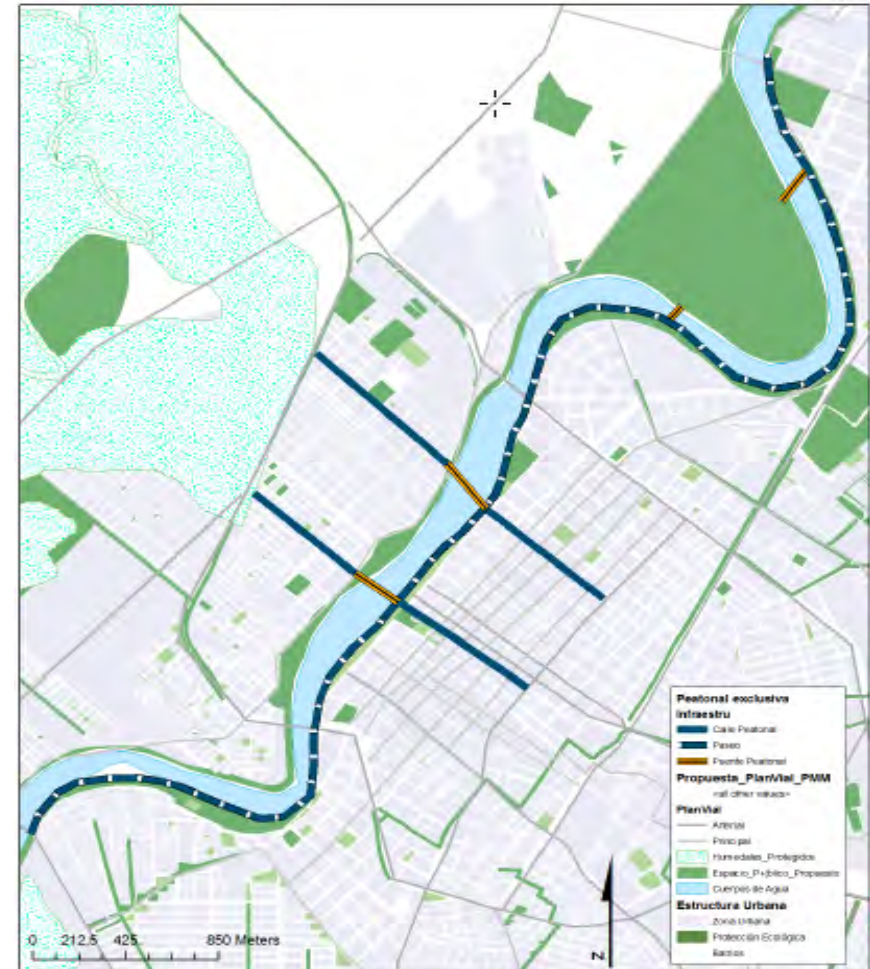
### MOVILIDAD ALTERNATIVA





## LINEAMIENTOS SEPT VS RUTAS ACTUALES

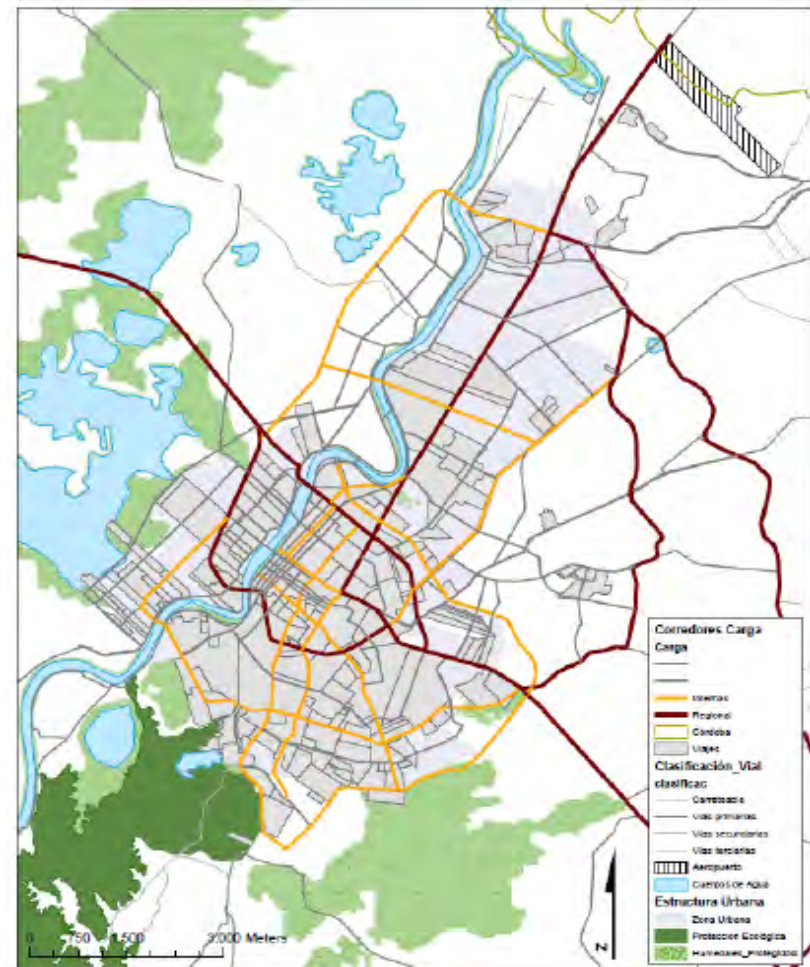
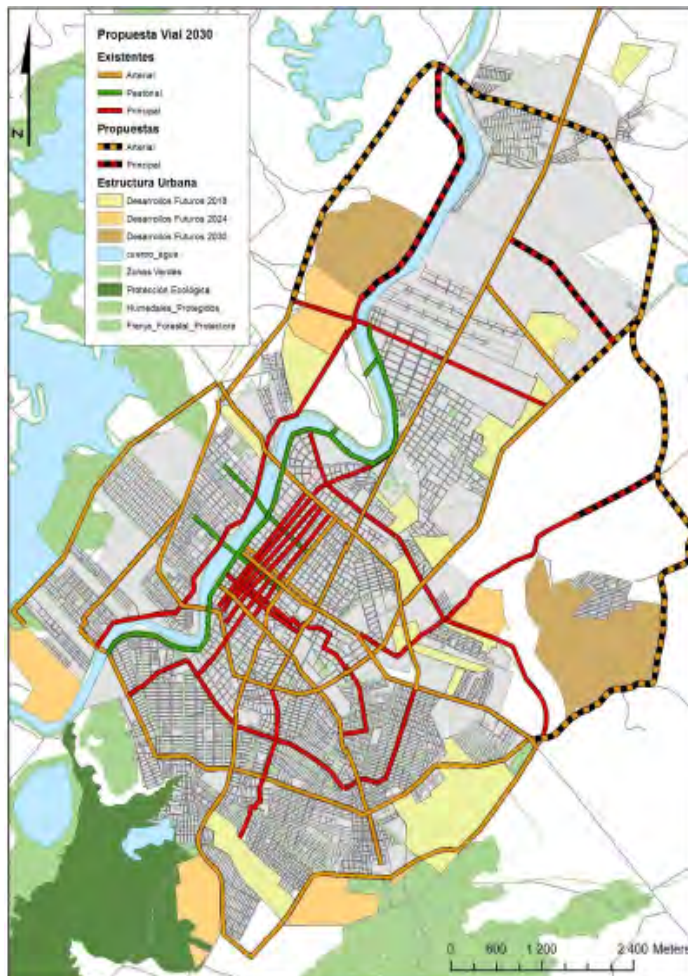


**LINEAMIENTOS**PLAN CICLO RUTAS Y PLAN  
PEATONAL



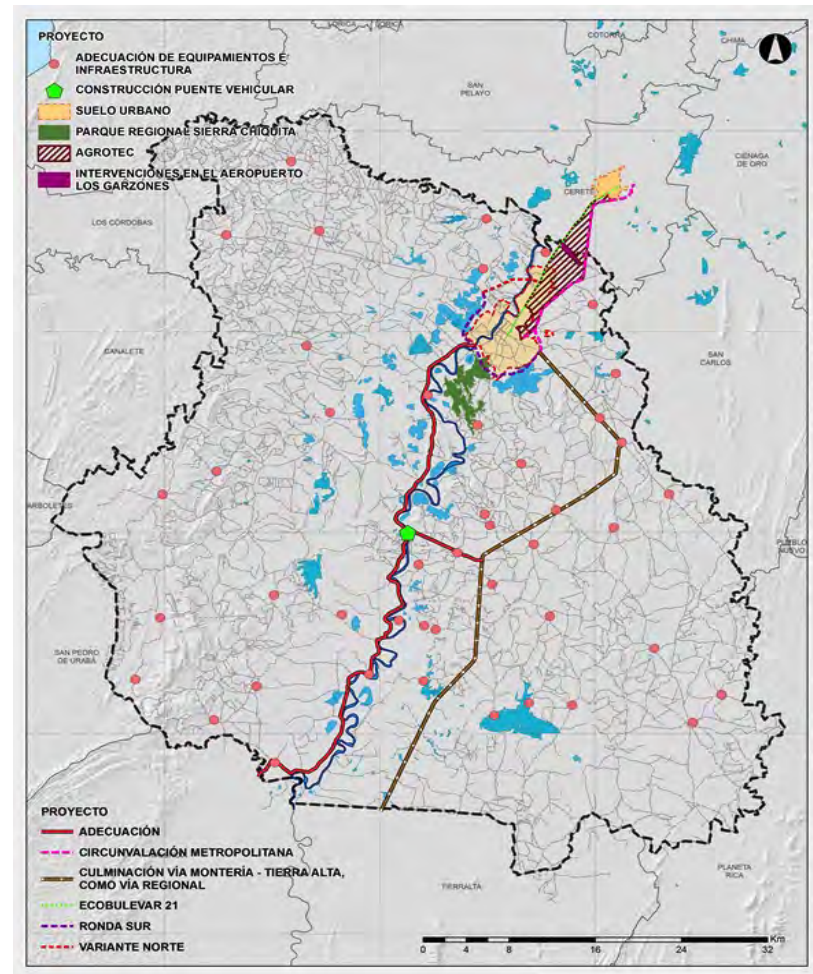
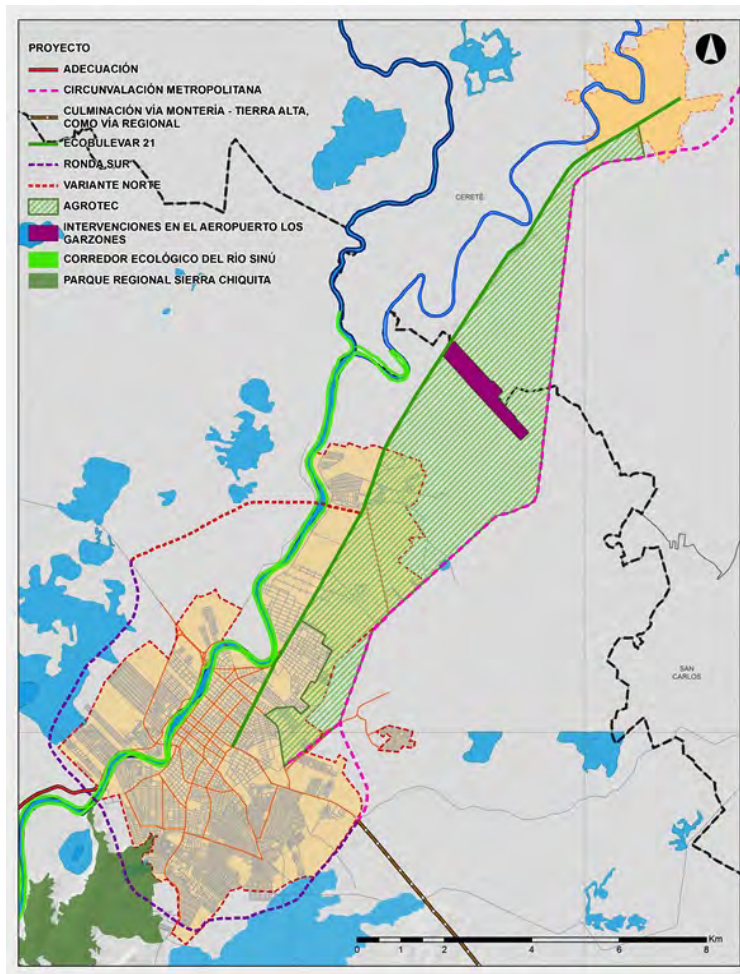
**LINEAMIENTOS**

## PLAN VIAL 2030 Y PLAN CORREDORES DE CARGA



## PROGRAMAS Y PROYECTOS

### CONTEXTO URBANO Y RURAL





ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL

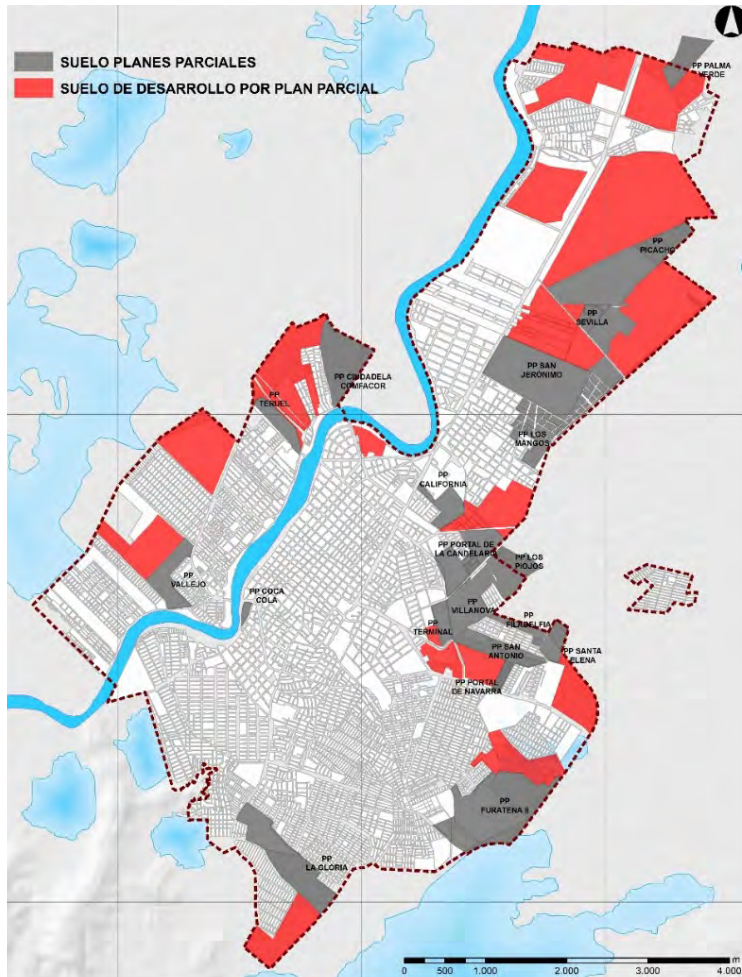
**POT**

MONTERÍA - CÓRDOBA

11

PLANES PARCIALES



**DIAGNOSTICO**  
REVISIÓN 2010**Área De Planes Parciales POT Vigente**

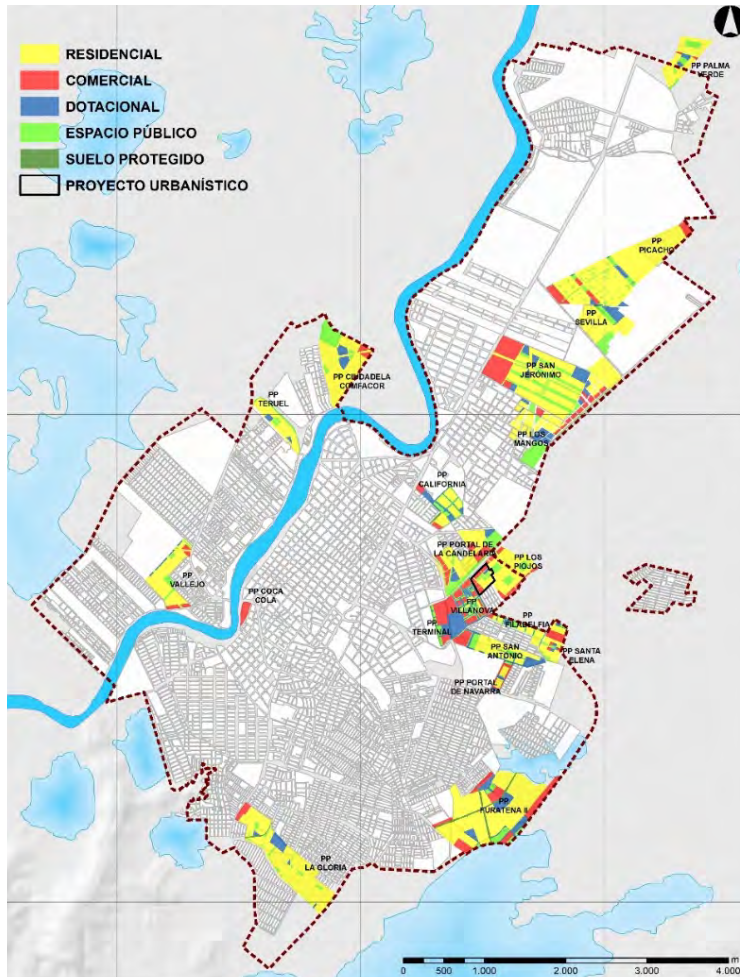
Fuente: POT 2010

20 planes parciales y 1 proyecto urbanístico

1277,2 Has formuladas para PP por desarrollo

50,07 Has formuladas para PP de Renovación urbana por redesarrollo.

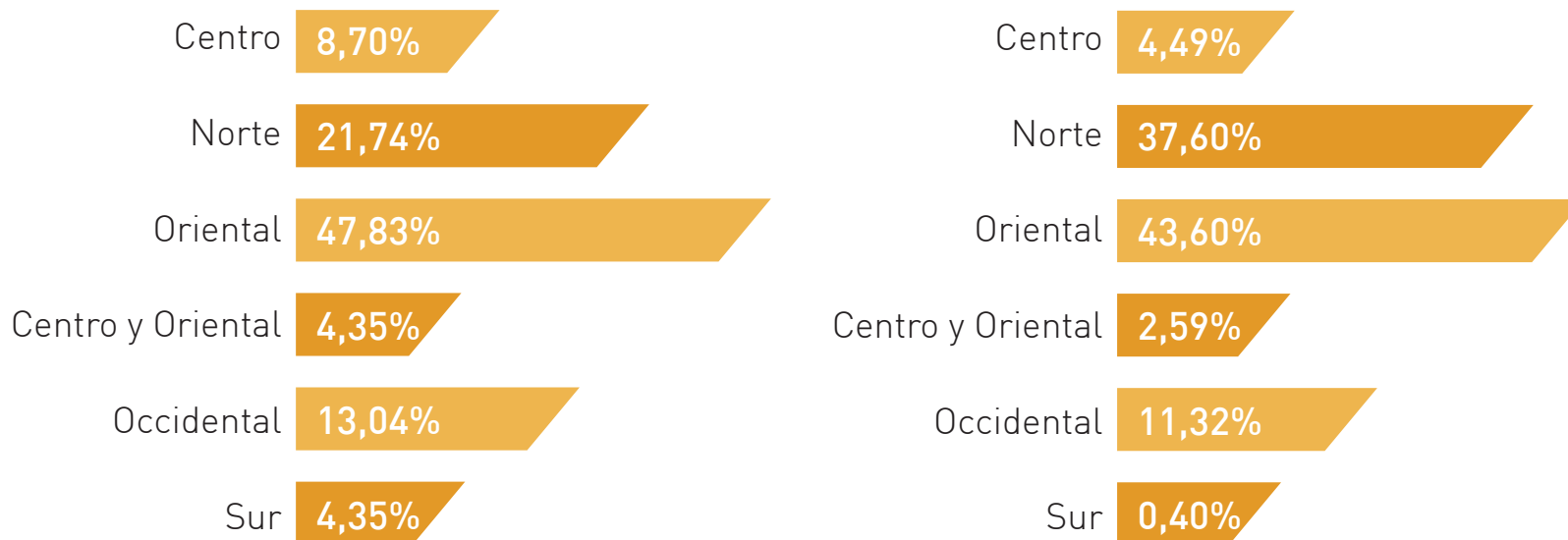
677,35 Has restantes para desarrollo por plan parcial.

**DIAGNOSTICO**  
REVISIÓN 2010**Área De Actividad En Planes Parciales**

Fuente: POT 2010

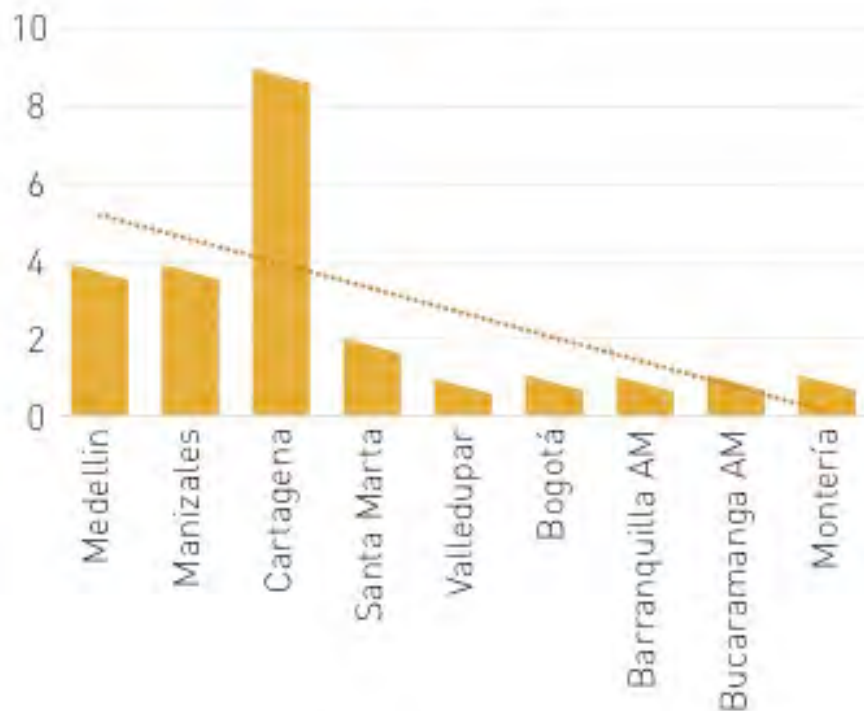
## DIAGNOSTICO

Iniciativa	Suma de Área Bruta (has)	Suma de Área Útil (has)
Privada	454.385	252.57
Pública	145.46	83.63
<b>Total general</b>	<b>599.85</b>	<b>337.36</b>



## DIAGNOSTICO

Año Plan Parcial



Suelo Urbano 91,30 / 21

Suelo de Expansión 4,35% / 1

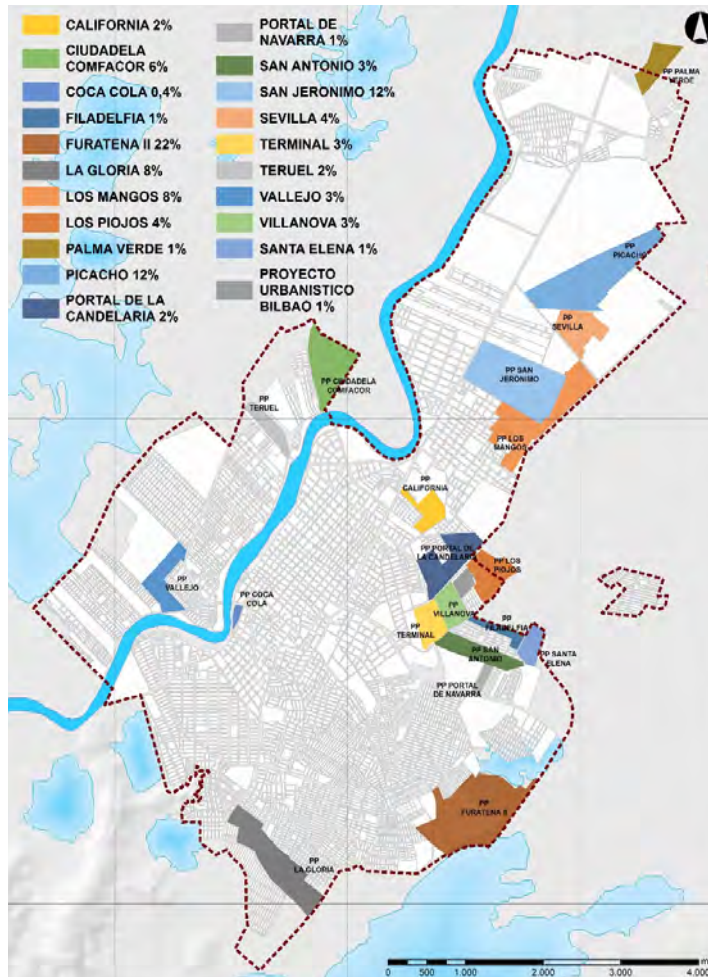
Suelo Urbano y  
Suelo de Expansión 4,35% / 1

Suelo Urbano 72,33% / 433,895

Suelo de Expansión 6,01% / 36,05

Suelo Urbano y  
Suelo de Expansión 21,66% / 129,9

## Planes Parciales Por Nombre



Fuente: Municipio De Montería Secretaria De Planeación

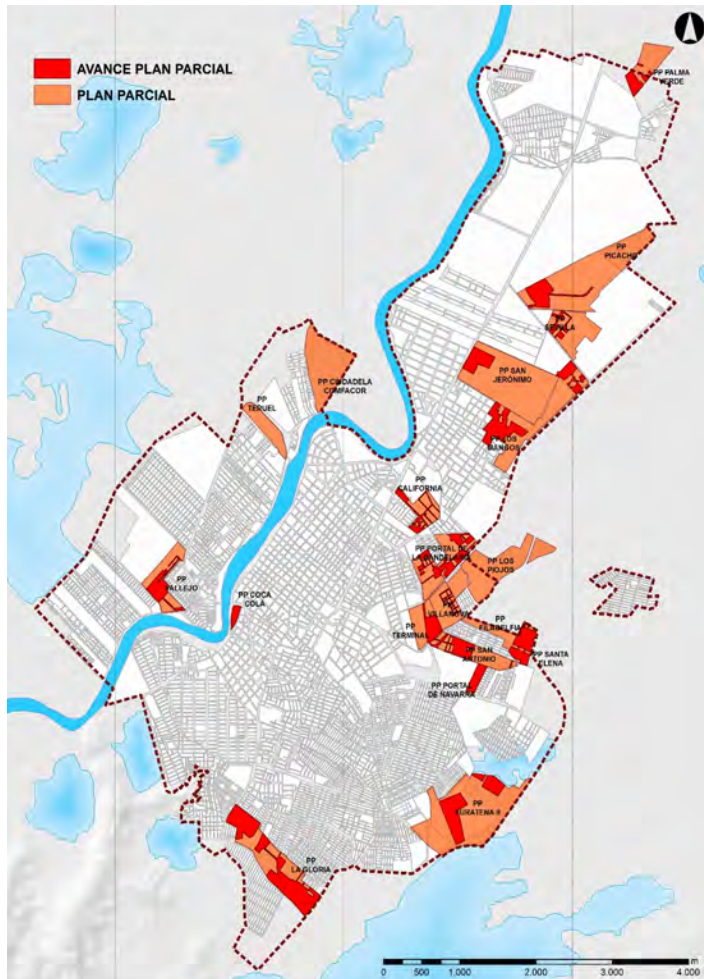
## DIAGNOSTICO

		Nro de observaciones
<b>Centro</b>		<b>2</b>
Residencial		2
<b>Centro y Oriental</b>		<b>1</b>
Comercio y dotacional		1
<b>Norte</b>		<b>5</b>
Residencial		4
Residencial		
Campestre		1
<b>Occidental</b>		<b>3</b>
Múltiple		1
Residencial		2
<b>Oriental</b>		<b>11</b>
Comercio y servicios		1
Residencial		10
<b>Sur</b>		<b>1</b>
Comercio y servicios		1
<b>Total general</b>		<b>23</b>



## DIAGNOSTICO

## Área Desarrollada Por Plan Parcial 2015



Fuente: Elaboración Propia



Avance PP Santa Elena



Avance PP La Gloria.



Avance PP Teruel.

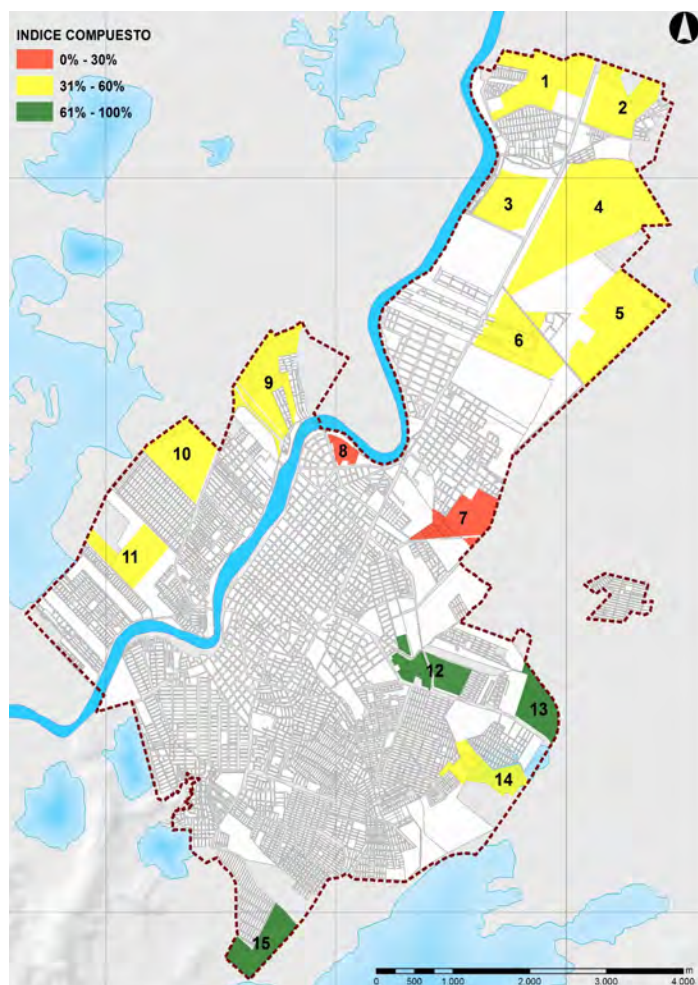


Fuente: Elaboración propia, en base a aerofotografía Airbus  
Defense Space, Sensor GEOEYE. (26 Dic/2014).



## LINEAMIENTOS

## Programación Futura De Suelo Por Planes Parciales



Fuente: Elaboración propia, en base a datos POT-Revisión 2010.

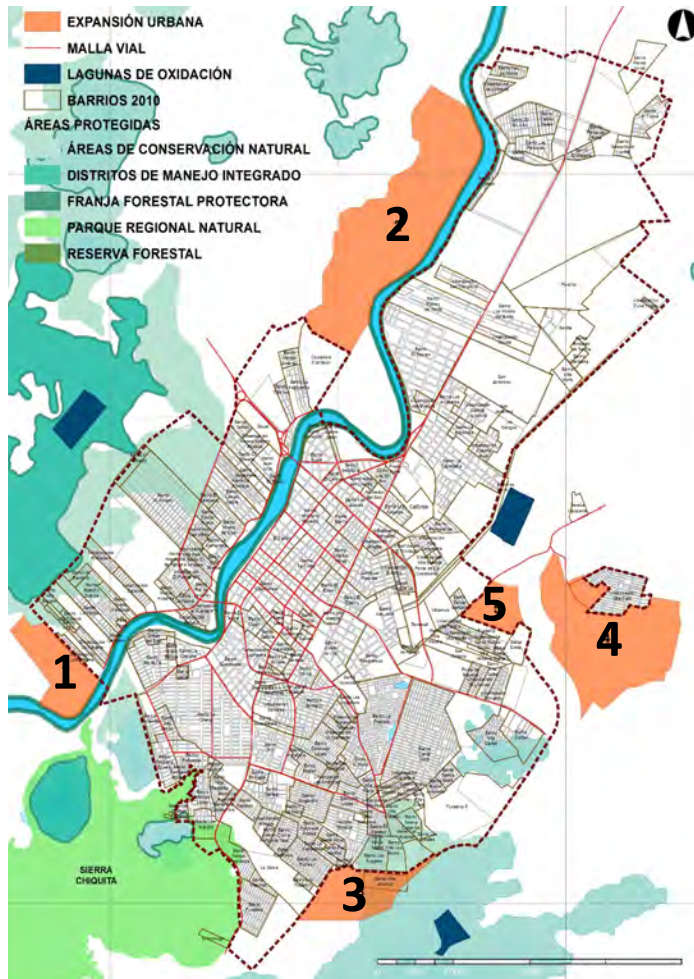
## Análisis de áreas actuales disponibles para plan parcial.

## Valores estandarizados

Zona #	Riesgos (Inundaciones)	Accesibilidad (Distancia a vías malla vial en m)	Cobertura servicios públicos	Cercanía a equipamientos de alto impacto	Suelo productivo (Agrológico III): cultivos	Valores del suelo (M2 Terreno)	Total
1	1	1,00	0,61	0,90	0,10	0,05	0,38
2	1	1,00	0,64	0,88	0,10	0,74	0,59
3	0,25	1,00	0,65	0,61	0,10	0,74	0,44
4	1	1,00	0,45	0,56	0,10	0,59	0,50
5	1	1,00	0,45	0,31	0,10	0,65	0,46
6	1	1,00	0,34	0,20	0,10	0,31	0,36
7	0,25	0,65	0,50	0,03	0,10	0,21	0,19
8	0,25	1,00	0,92	0,22	1,00	0,01	0,30
9	1	1,00	0,65	0,52	0,10	0,75	0,54
10	0,25	1,00	0,65	0,71	0,10	0,83	0,46
11	0,25	0,76	0,98	0,83	1,00	0,15	0,53
12	1	1,00	0,71	0,17	1,00	0,54	0,64
13	1	1,00	0,70	0,21	1,00	0,83	0,70
14	0,25	0,39	0,42	0,38	1,00	0,79	0,48
15	0,25	1,00	0,27	0,96	1,00	0,79	0,61

## LINEAMIENTOS

## Áreas De Expansión POT Vigente



Nuevas zonas para desarrollo por plan parcial.

**ZONA 1: (Pieza Occidente).**

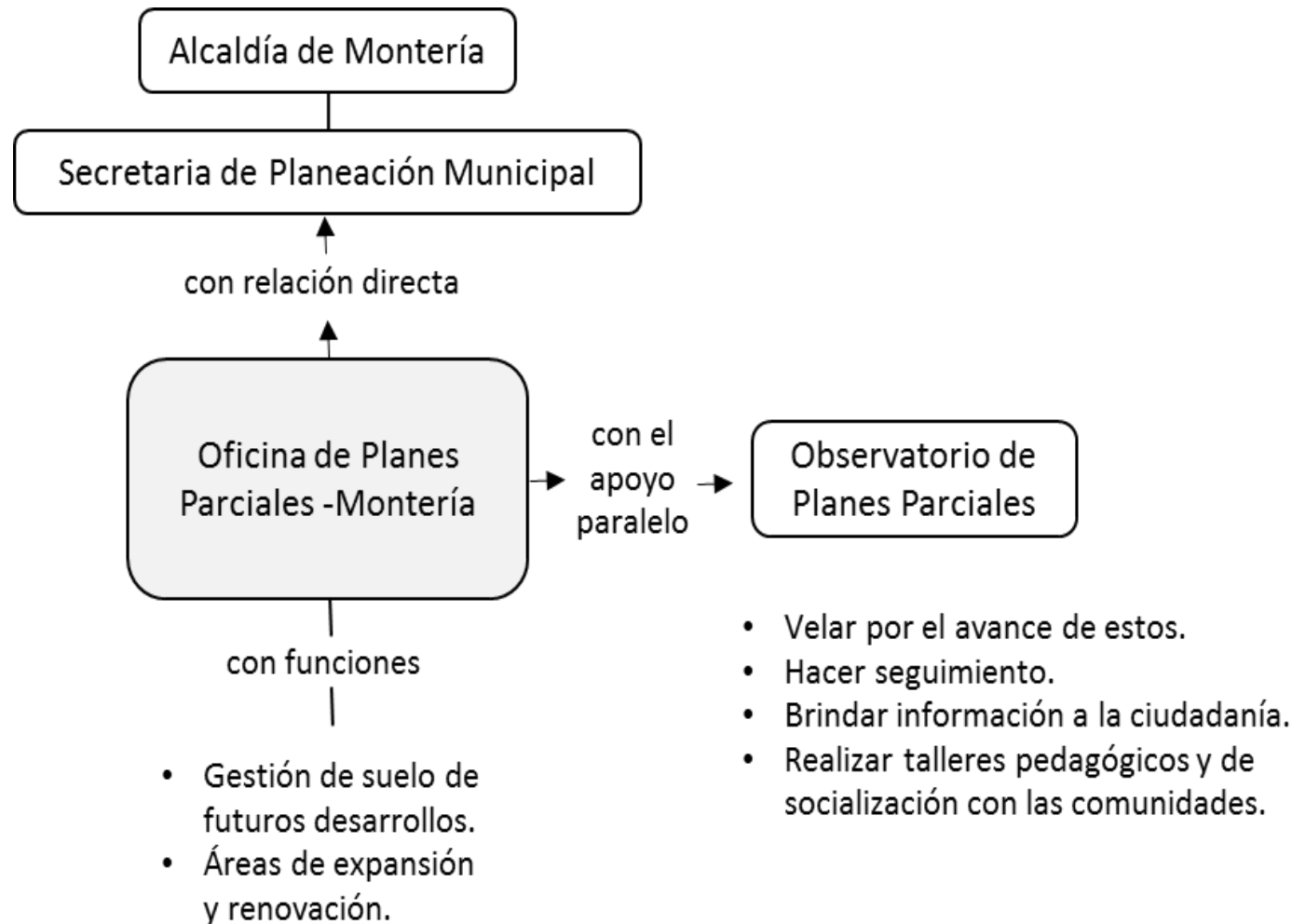
**ZONA 2: (Pieza Occidente).**

**ZONA 3: (Pieza Sur).**

**ZONA 4 y 5: (Pieza Oriente).**



## LINEAMIENTOS



## RECOMENDACIONES NORMATIVAS

- Derogar el Decreto municipal 577 de 2003 y establecer las condiciones generales para la adopción de planes parciales en el POT y posteriormente adoptar una reglamentación específica a través de un nuevo decreto.
- Ajustar la clasificación de modalidad de tratamientos de desarrollo y renovación frente a la definición de áreas que por sus características requieren plan parcial.
- Definir el alcance de los planes parciales de tal forma que se vinculen las condiciones específicas del mismo y su alcance, de acuerdo con lo previsto en la normativa nacional, especialmente en relación con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
- Con relación al proceso de adopción, se considera pertinente retomar la instancia del Comité de Planes Parciales creada por el Decreto Municipal 577 de 2003, como un cuerpo técnico que puede facilitar, la formulación y adopción de las iniciativas de plan parcial sobre
- Re estructuración completa del capítulo del POT relativo a la distribución de cargas y beneficios y su correspondiente incorporación en la adopción de planes parciales, teniendo en cuenta los principales elementos que define la normativa nacional.
- Abordar la definición del porcentaje VIP y VIS en el proceso de revisión del POT en los términos que ha establecido el Decreto nacional 1077 de 2015.



ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL

**POT**

MONTERÍA - CÓRDOBA

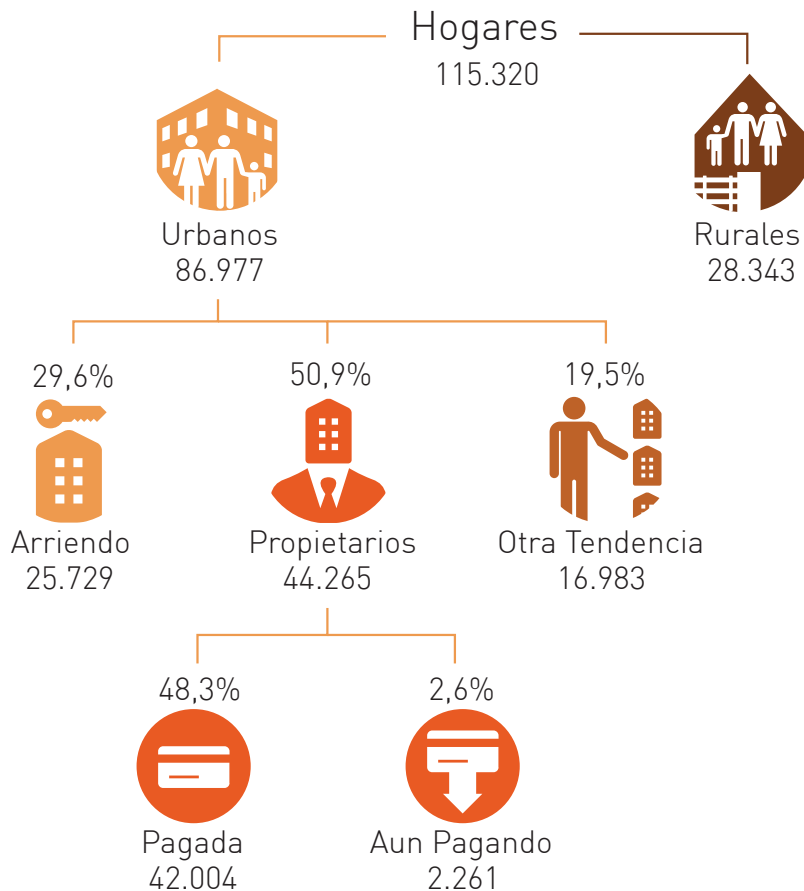
12

ESTRATEGIA DE VIVIENDA

- Desarrollo del diagnóstico del estado actual de la vivienda en Montería, elaboración de análisis sobre el estado actual y correspondientes proyecciones por el lado de la demanda.
- Estadísticas básicas para brindar contexto demográfico de la ciudad.
- Estado actual de la tenencia de vivienda, caracterización de hogares.



## Estructura de la tenencia de vivienda en Montería (Urbanos) – Primer Semestre 2015

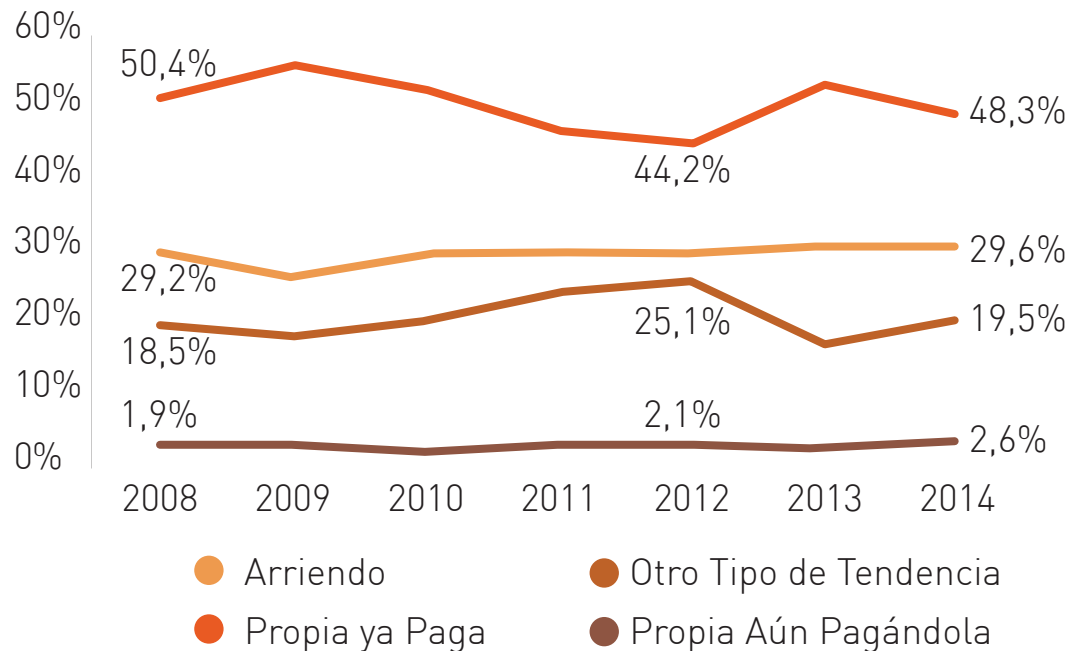


Con base en la información proporcionada por la Gran Encuesta Integrada de Hogares (GEIH) se estimó que de los 87.000 hogares urbanos, el 30% vive en arriendo, 51% son propietarios y el 19.5% restante vive en otro tipo de tenencia.

Fuente: Gran Encuesta Integrada de Hogares – GEIH .  
2015 – DANE. Elaboración Propia.

Al analizar el comportamiento a través del tiempo, se observa que el porcentaje de hogares en arriendo ha sido estable. Entre 2009 y 2012 los propietarios pasaron de representar el 54.8% de los hogares a el 44.2% en 2012. Paralelo a esto, se dio el aumento de “otro tipo de tenencia”, específicamente la posesión sin título, lo cual podría ser explicado por las viviendas gratuitas en sus primeras etapas antes de la legalización y entrega por parte del gobierno a las familias.

Estructura de la tenencia del hogar urbano para montería  
2008 – 2014





Fuente: GEIH 2015 – DANE. Elaboración Propia.

- Se observa que los hogares propietarios son mayoría entre los distintos grupos de ingresos.
- De los hogares con ingresos menores a 2 SMMLV, el 41% son propietarios.
- De los hogares que reciben de 2 a 4 SMMLV, el 48.3% son propietarios.
- Por último, para los hogares con ingresos superiores a 4 SMMLV el 64.3% corresponde a propietarios

- Analizando la ocupación del jefe del hogar por tipo de tenencia se evidenció que en los hogares con vivienda propia, alrededor de 33.000 jefes de hogar se encuentra ocupados (73.4%). Mientras los desocupados representan el 2.2% y los inactivos el 24.4%
- En el caso de los hogares en arriendo, el 89% de los jefes de hogar están ocupados en ingresos altos, 92% en ingresos medios y 84% en ingresos bajos.
- Para el caso de hogares con otro tipo de tenencia, el 85% de los jefes están ocupados.

## Ocupación Jefe del hogar por grupos de ingreso y tipos de tenencia.

Tenencia	Grupos de ingreso	Ocupado		Desocupado	Inactivos	Total
		Formal	Informal			
Propia	Menos de 2 SMMLV	2,337	4,785	432	3,838	11,392
	Entre 2 - 4 SMMLV	3,421	8,590	358	3,510	15,879
	Más de 4SMMLV	5,718	7,894	165	3,538	17,315
	Total	11,476	21,269	955	10,886	44,586
Arriendo	Menos de 2 SMMLV	3,260	4,398	476	964	9,098
	Entre 2 - 4 SMMLV	3,953	5,624	124	738	10,439
	Más de 4SMMLV	2,736	2,938	74	631	6,379
	Total	9,949	12,960	674	2,333	25,916
Otro Tipo Tenencia	Menos de 2 SMMLV	1,961	3,978	339	1,026	7,304
	Entre 2 - 4 SMMLV	1,651	4,266	36	632	6,585
	Más de 4SMMLV	834	1,883	102	397	3,216
	Total	4,446	10,127	477	2,055	17,105



## GASTO EN VIVIENDA

- Los hogares arrendatarios tienen un ingreso promedio de 2 millones 100 mil pesos, inferior al ingreso promedio de Montería (2.484.043).
- Los dueños de vivienda ganan 500 mil pesos más que el promedio.
- Los hogares bajo otro tipo de tenencia ganan 700 mil pesos menos que el promedio.

### Ingresos totales del hogar por tenencia de vivienda y grupos de ingresos salariales – Montería 2015 -I

Grupos SMMLV	Propia	Arriendo	Otra Tendencia	Total
Menos de 2SMMLV	\$ 798.028	\$ 847.896	\$ 830.393	\$ 822.857
Entre 2 y 4 SMMLV	\$ 1.871.800	\$ 1.819.096	\$ 1.779.827	\$ 1836.672
Más de 4 SMMLV	\$ 5.575.693	\$ 4.651.222	\$ 4.256.697	\$5.203.874
Total	\$ 2.963.295	\$ 2.119.622	\$ 1.797.710	\$ 2.484.043

- En Montería los hogares propietarios, que aún pagan su vivienda tienen una cuota de amortización promedio del 12.7% de sus ingresos. Sin embargo los hogares con ingresos más bajos destinan algo más del 38%.

**Relación del ingreso del hogar y el gasto en ocupación de vivienda  
para propietarios y arrendatarios por grupos de ingreso**

Grupos SMMLV	Hogares	Hogares %	Ingreso	Cuota Amortización	Amortización/ Ingreso
Menos de 2SMMLV	243	24,5%	\$ 862.844	\$ 332.971	38,6%
Entre 2 y 4 SMMLV	303	30,6%	\$ 2.226.065	\$ 357.382	16,1%
Más de 4 SMMLV	443	44,8%	\$ 4.663.694	\$ 465.800	10%
Total	988	100%	\$ 3.170.936	\$ 403.628	12,7%

Fuente: GEIH – DANE. Elaboración Propia

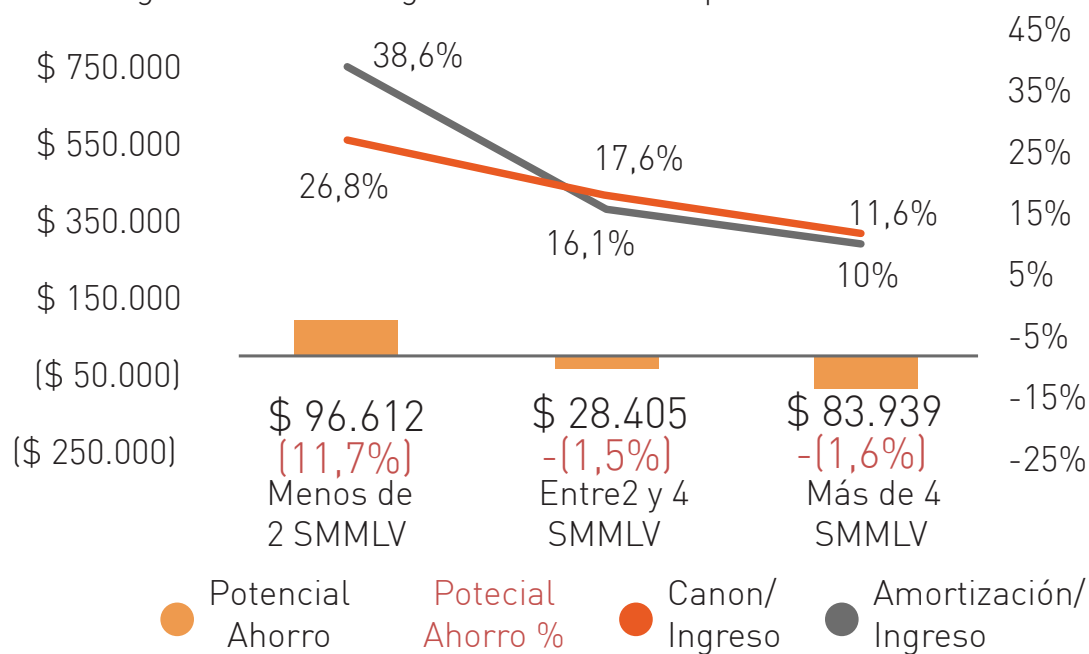
- En el caso de los arrendatarios, en promedio gastan más en ocupación de vivienda en comparación a los propietarios (15.9%). Sin embargo, los hogares con ingresos más bajos destinan el 26.8% de su ingreso, proporción menor que los propietarios

Grupos SMMLV	Hogares	Hogares %	Ingreso	Cuota Amortización	Amortización/ Ingreso
Menos de 2SMMLV	9.098	35,1%	\$ 881.960	\$ 236.797	26,8%
Entre 2 y 4 SMMLV	10.439	40,3%	\$ 1.818.919	\$ 320.148	17,6%
Más de 4 SMMLV	6.380	24,6%	\$ 4.635.921	\$ 537.804	11,6%
Total	25.916	100%	\$ 2.155.438	\$ 342.375	15,9%

Fuente: GEIH – DANE. Elaboración Propia

- Índice de capacidad de ahorro: Diferencia entre porcentaje del ingreso destinado a amortización y porcentaje de ingreso destinado al canon de arrendamiento.
- Los hogares con ingresos bajos tienen un índice de capacidad de ahorro del 11.7% (96.000 pesos).
- En grupos de ingresos medios y altos, los arrendatarios gastan más que los propietarios, por lo cual no tendrían capacidad de ahorro.

Cuota de amortización y Canon de arrendamiento como porcentaje del ingreso total del hogar e índice de la capacidad de ahorro



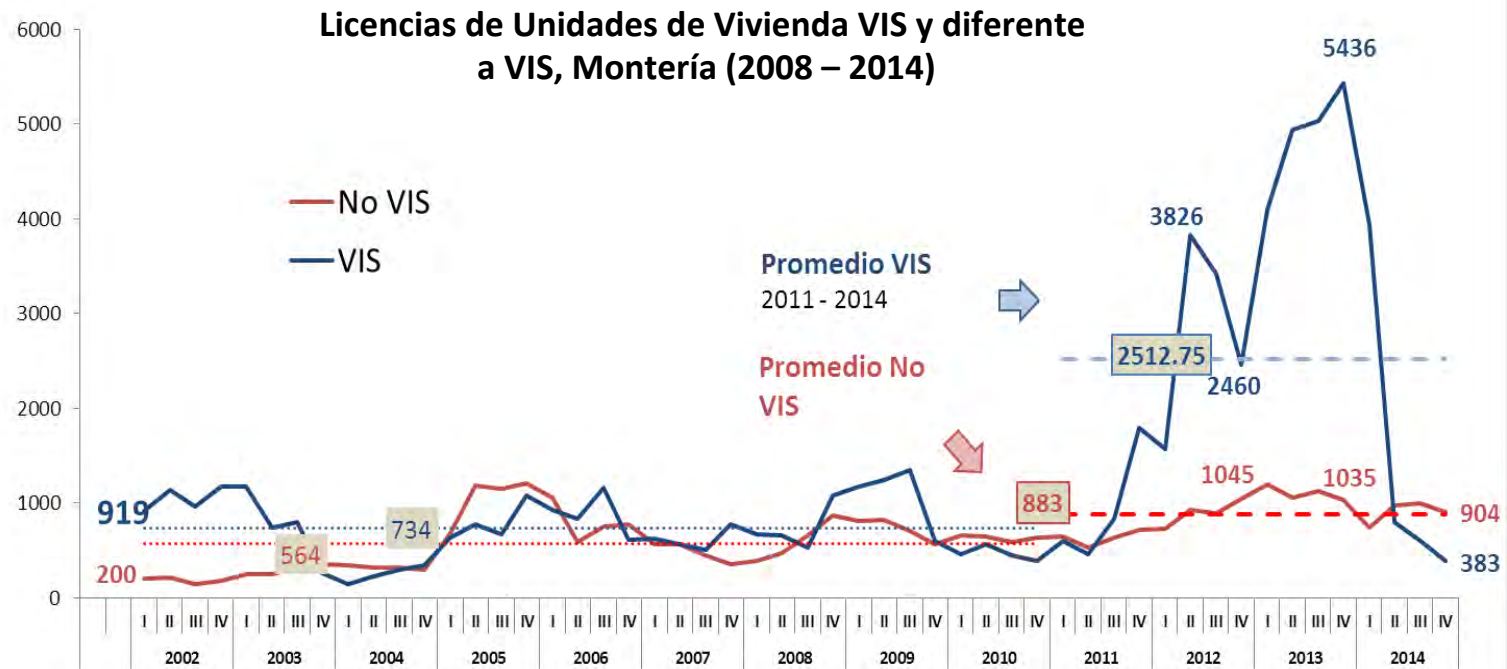


- Durante los últimos doce años la actividad edificadora en Montería se ha intensificado, especialmente entre el periodo 2011 I y 2013 IV.
- Del total de 17.888 licencias de construcción otorgadas, 12.126 (68%) corresponden a VIS y 5.762 (32%) a viviendas diferentes a VIS.

**Licencias de Vivienda 2002 I – 2014 IV, Montería**



- Entre 2010 y 2013 las licencias para VIS crecieron 1316% (383 a 5.436) como respuesta a los requerimientos del proyecto de las 100 mil viviendas del gobierno.
- En efecto, el aumento de licencias para VIS durante 2010 – 2014 fue de 2.512 en promedio, respecto a 734 para el periodo 2002 - 2009



Fuente: DANE – Estadísticas de Edificación Licencias de Construcción ELIC.

- Respecto al auge en el sector construcción, se observa que en los últimos 8 años el número de ocupados que trabajan en el sector de la construcción prácticamente se ha duplicado y ha aumentado su participación en el mercado del 6% al 8.7%, un claro avance a raíz del sector.



- El programa de viviendas gratuitas se ejecutó en 220 municipios , donde destaca la ciudad de Montería entre las ciudades de segunda categoría según la Contaduría General de la Nación (CGN).
- Del total de \$638.571 millones de pesos destinados a los diez municipios de aquella categoría de vivienda gratuita, Montería fue el mayor beneficiado (32.8%)

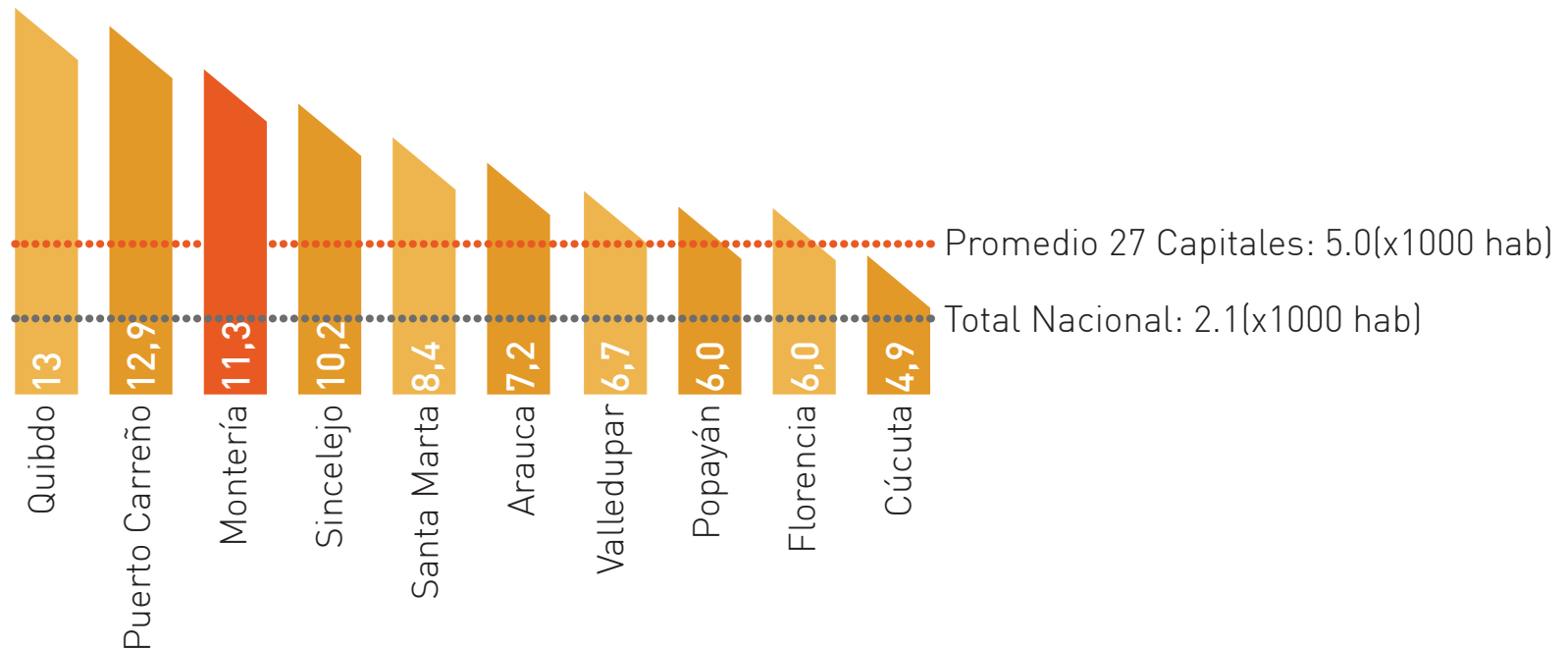
**Número de viviendas y valor de los contratos  
de los municipios beneficiarios del PVG**

Municipio	Viviendas		Contratos	
	Valor	Porcentaje	Valor	Porcentaje
Montería	4.924	36.5%	209.440.210.000	32,8%
Sincelejo	2.773	20.5%	116.082.855.000	18,2%
Pasto	1.914	14.2%	81.251.480.000	12,7%
Popayán	1.644	12.2%	138.061.140.000	21,6%
Guadalajara de Buga	755	5.6%	30.768.417.000	4,8%
Girardot	608	4.5%	26.216.960.000	4,1%
San Luis de Sincé	300	2.2%	11.827.200.000	1,9%
Caldas	298	2.2%	12.849.760.000	2,0%
La Estrella	160	1.2%	6.899.200.000	1,1%
Copa Cabana	120	0.9%	5.174.400.000	0,8%
Total Categoría	13.496	100%	638.571.622.000	100%



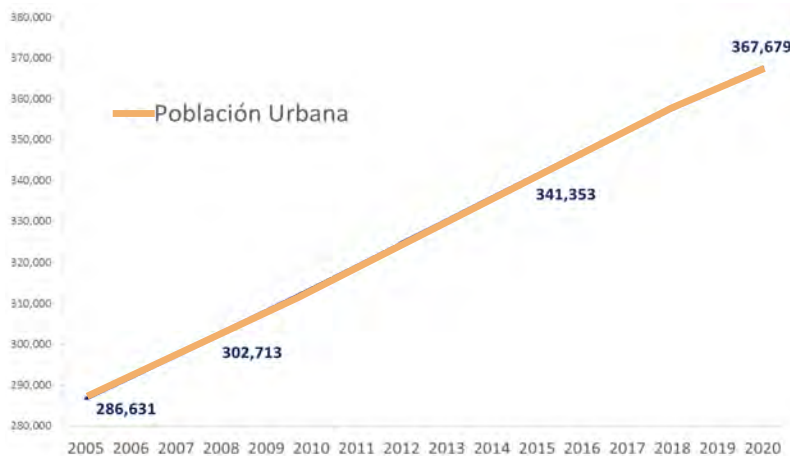
- En términos relativos, Montería ocupó el tercer lugar entre las capitales que más contrataron viviendas por cada mil habitantes (11.3). Mientras en todo el país se contrataron en promedio 2.1 viviendas por cada mil habitantes.
- En cuanto a las capitales, el promedio de viviendas gratuitas por cada mil habitantes fue de 5, lo cual indica que Montería está muy por encima del promedio.

Viviendas contratadas bajo PVG por cada mil habitantes, diez capitales



- Para estimar la demanda, el primer paso consistió en estimar el número total de hogares anuales a partir de las proyecciones del DANE hasta el 2020 y en función del tamaño de los hogares según la GEIH.
- El crecimiento de la población urbana se está dando a una tasa promedio del 1.67% mientras la disminución del tamaño de hogar se está dando a un ritmo de 9.3% promedio

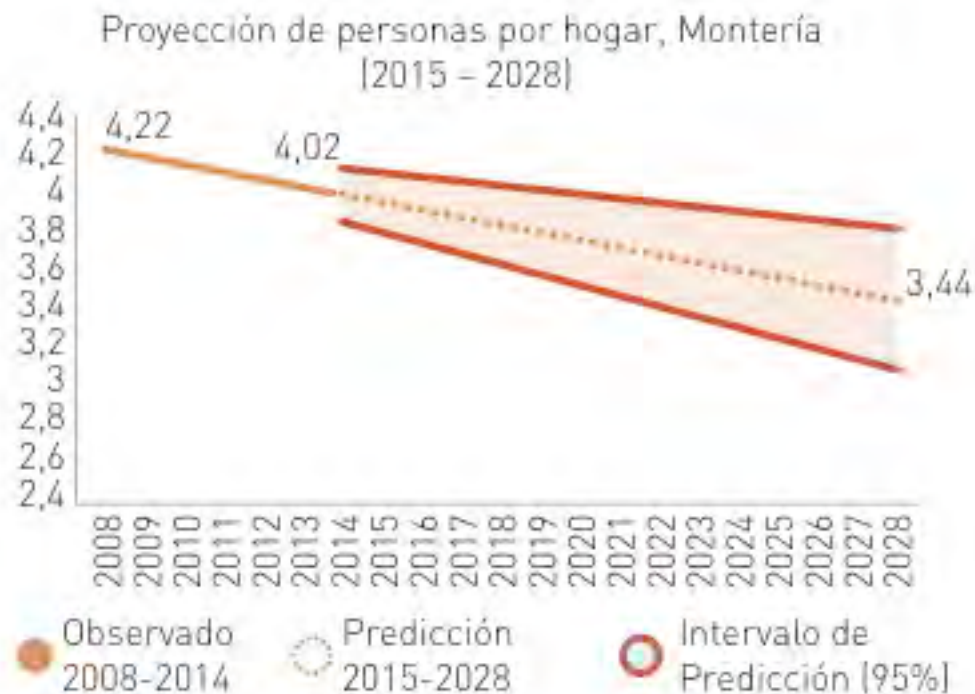
Proyección de Población hasta 2020



Personas por hogar observado según GEIH



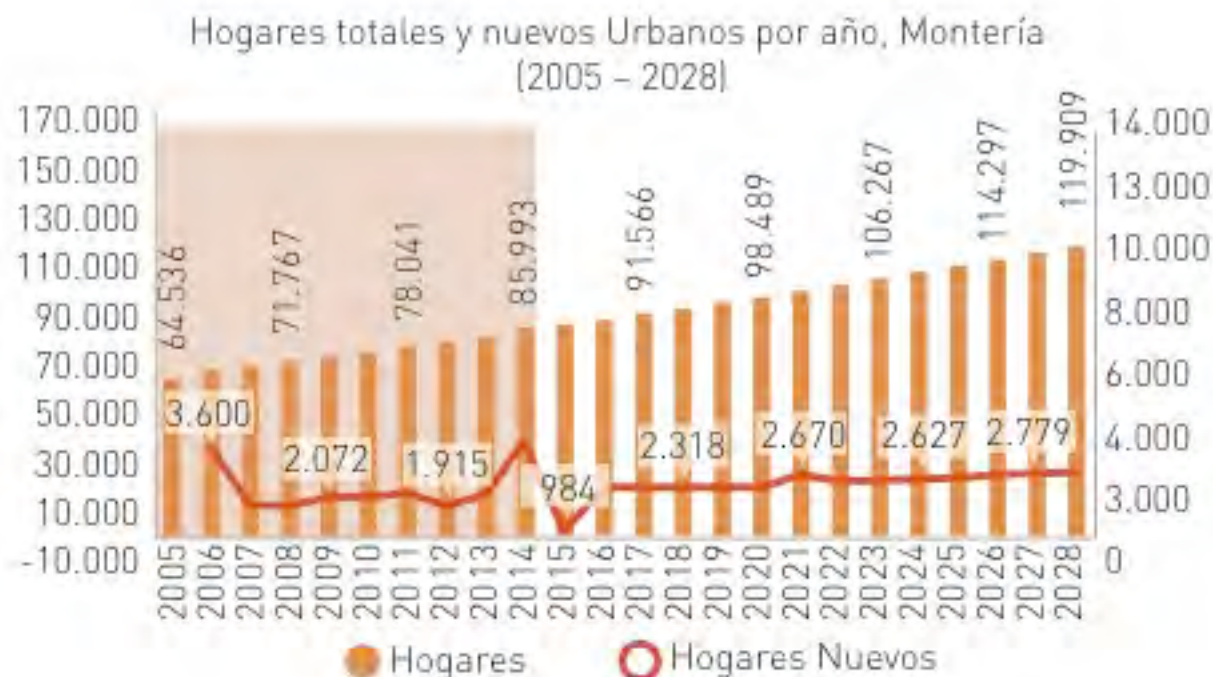
Fuente: GEIH – DANE. Cálculos UT GEU – POT



- A través de la estimación de la tendencia en los años observados se determinó que la trayectoria seguiría marcando una disminución en el número de personas por hogar.
- Lo anterior supondría un aumento en el número de hogares conformados debido al aumento en la población y por ende tendría incidencia directa sobre el total de suelo urbanizable.

Periodo de Análisis	Número de Hogares Promedio
Periodo 2006-2014	4,12
Periodo 2015-2028	3,68

- Se pasó de un promedio de 75.048,92 hogares a 102.802,32. Lo anterior indica que en el intervalo de 24 años estos crecieron alrededor del 73%
- En 2015 – 2028 se conformarán alrededor de 34.000 hogares nuevos.
- En 2006 – 2014 en promedio se conformaron 2.384 hogares por año mientras que en 2015 – 2028 el estimado será de 2.423.
- Entre 2005 y 2028 los hogares formados crecieron 30%, donde según las proyecciones para 2028 se estarán formando 2.370 hogares nuevos, frente a los 1840 de 2005



Periodo de Análisis	Número de Hogares Promedio
Periodo 2006-2014	75.048,92
Periodo 2015-2028	102.802,32

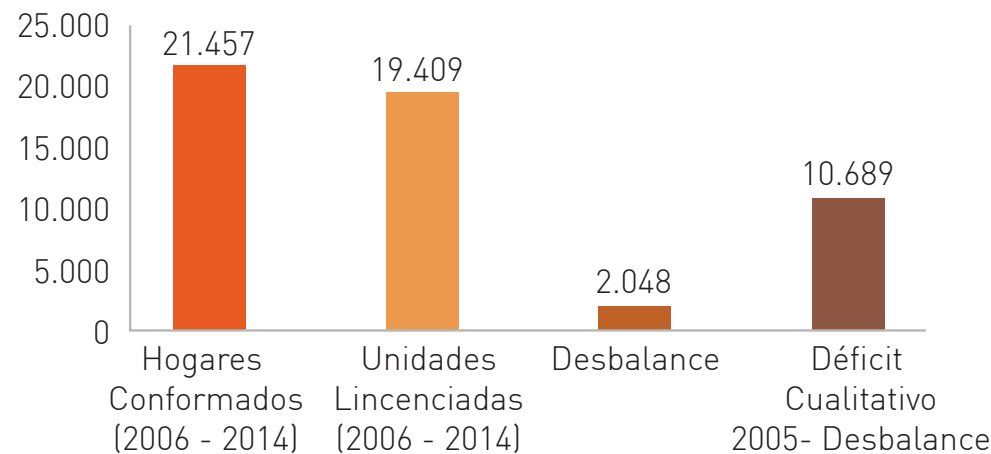


- En promedio, no se ha cubierto la demanda de más de 360 hogares formados anualmente durante 2006 – 2014. Se han conformado 16.070 hogares nuevos para este periodo y se han construido 12.709 viviendas .
- Lo anterior, sumado al déficit cuantitativo acumulado según el Censo 2005 (8.641), se concluye que para 2014 existía un déficit acumulado de 11.887 viviendas, es decir un aumento del 38% del indicador respecto a 2005

Número de unidades de vivienda licenciadas y hogares nuevos conformado 2006 - 2014



Brecha en producción de vivienda, 2006 – 2014. Montería



Fuente: DANE – GEIH. Cálculos UT GEU – POT

- Tomando a consideración que faltarían alrededor de 10.700 hogares para cubrir el desbalance, Montería debería incluir en su instrumento de planeación territorial la construcción de 3.302 viviendas al año en los próximos 12 años.
- Estas serían 2.480 para cubrir la demanda demográfica y 822 viviendas adicionales para cubrir el desbalance en 12 años.



### Proyección Hectáreas Necesarias para cubrir demanda, Montería (2015 – 2024)

- Teniendo en cuenta la densidad de vivienda (60 viviendas/hectárea) se estima el suelo requerido para suplir la demanda demográfica de la ciudad para el periodo proyectado.
- Se observa que en el acumulado se necesitarán 549 hectáreas de suelo urbano para cubrir la demanda de hogares nuevos y 713 hectáreas para cubrir la demanda y el déficit cuantitativo de viviendas.

Año	Demanda de vivienda Demográfica		Demanda + Desbalance	
	Números de Viviendas	Requerimiento de Tierras (ha)	Números de Viviendas	Requerimiento de Tierras (ha)
2016	2.286	38	3.045	51
2017	2.303	38	3.062	51
2018	2.318	39	3.077	51
2019	2.310	38	3.069	51
2020	2.295	38	3.054	51
2021	2.670	44	3.429	57
2022	2.531	42	3.290	55
2023	2.578	43	3.337	56
2024	2.627	44	3.385	56
2025	2.676	45	3.435	57
2026	2.727	45	3.486	58
2027	2.779	46	3.538	59
2028	2.833	47	3.592	60
Total	32.932	549	42.799	713



ESTUDIOS PARA  
LA REVISIÓN DEL

**POT**

MONTERÍA - CÓRDOBA

13

PROGRAMA DE EJECUCIÓN



SECTOR	LINEA DE PROPUESTA	SITUACIÓN ACTUAL	OBJETIVOS ESPERADOS			LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	ÁREA DE INFLUENCIA		
			Social	Económico	Ambiental		Comunal/Local	Grupo objetivo	Cobertura
Agua Potable y Saneamiento Básico	Seguimiento y control de indicadores	Deficiencia en el uso de herramientas de seguimiento y control de los programas e indicadores establecidos en el POT del Municipio.	Información oportuna a toda la población	Optimización de recursos	Inclusión de indicadores relacionados con el medio ambiente	Área rural y urbana del Municipio	Local	Municipio de Montería	Municipio de Montería
Agua Potable y Saneamiento Básico	Fortalecimiento inversiones rurales	En la zona rural del Municipio de Montería, las coberturas en general de todos los servicios públicos son bajas, por lo tanto es necesaria la implementación de un programa general de fortalecimiento.	Mejorar los índices de cobertura y calidad de todos los servicios.	Mejorar la calidad de vida y la productividad de la población rural	1) Mejorar la gestión del recurso hídrico para la sostenibilidad ambiental de los sistemas 2) Disminuir la contaminación ambiental	Zona Rural Municipio de Montería	Local	Zona Rural Municipio de Montería	Zona Rural Municipio de Montería
Agua Potable y Saneamiento Básico	Modernización y ampliación de la cobertura de alcantarillado sanitario en el área urbana	La cobertura de alcantarillado sanitario que se encuentra operando, aún es baja, cercana al 50%.	Aumentar la cobertura de alcantarillado sanitario.	Optimización de los planes de inversión y mantenimiento	Mejorar la calidad de los vertimientos en las fuentes receptoras	Área urbana Municipio de Montería	Local	Municipio de Montería	0.9
Agua Potable y Saneamiento Básico	Diseño y construcción del alcantarillado pluvial	La ciudad es susceptible de inundaciones, por la inexistencia de alcantarillado pluvial.	Aumentar la cobertura de alcantarillado pluvial	Consecución de recursos para ejecutar los planes de inversión y mantenimiento	Mitigar los riesgos de inundación	Área urbana Municipio de Montería	Local	Municipio de Montería	1
Agua Potable y Saneamiento Básico	Sistema de recolección, transporte y disposición final de escombros	La inexistencia de una escombrera municipal acentúa el problema de puntos críticos de escombros en la ciudad.	Mejora la salud pública y en las condiciones socioeconómicas de la ciudad.	1) Ingresos adicionales para el Municipio 2) Mejora de la actividad productiva	Promover procesos de aprovechamiento y el adecuado manejo de residuos	Área urbana Municipio de Montería	Local	Municipio de Montería	1
Agua Potable y Saneamiento Básico	Implementación del PGIRS	No existe una política articulada en el tratamiento de los residuos	Mejora la salud pública y en las condiciones	1) Ingresos adicionales para el Municipio 2)	Promover procesos de aprovechamiento y el adecuado	Área urbana Municipio de Montería	Local	Municipio de Montería	

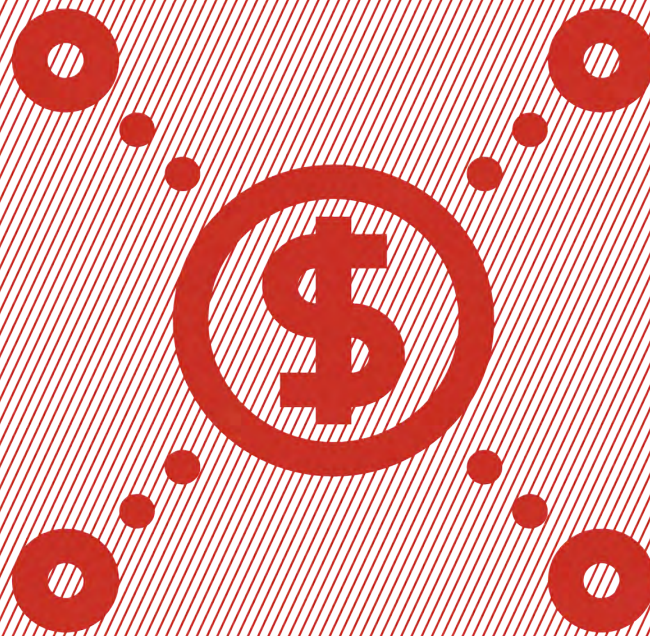
SECTOR	LINEA DE PROPUESTA	SITUACIÓN ACTUAL	OBJETIVOS ESPERADOS	LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	ÁREA DE INFLUENCIA				
			Social	Económico	Ambiental		Comunal/Local	Grupo objetivo	Cobertura
Gestión del Riesgo de Desastres	Estudios Detallados de áreas en condicion de riesgo	Poblacion en condicion de riesgo por innudaciones y por deslizamientos	Reducir poblacion en riesgo de desastre	Reducir riesgo de danos y perdidas por desastres	Fortalecer estructura ecologica de la ciudad	Zonas de inundacion fluvial: zona de El Cerro	Local	Poblacion General	No determinada
	Proteccion y manejo de Humedales	Crecimiento tendencial a expensas de coberturas naturales de importancia ecologica	Reducir riesgo de inundaciones	Reducir riesgo de danos y perdidas por inundaciones	Mejorar capacidad natural para regulacion hidrica y control de inundaciones	Humedales, Red hidrologica municipal	Local	Poblacion general	Por establecer, de acuerdo a mapas de coberturas de suelo
	Control de Procesos Erosivos del Rio Sinu	Erosion progresiva de las riveras	Reducir riesgo de inundaciones	Reducir riesgo de danos y perdidas por inundaciones	Mejorar capacidad hidraulica del Rio Sinu	Ribera del rio	Local	Poblacion zona de ribera del rio	
	Plan de Reubicacion de poblacion en condicion de riesgo alto	Asentamientos en zonas de alto riesgo< sujeto a estudios de detalle, pueden ser necesaria reubicacion	Reubicacion de personas en alta condicion de riesgo	Reducir riesgo de danos y perdidas por desastres		Pendientes de definicion de estudios de detalle	Local	Comunidades prioritizadas para reubicacion luego de estudios de detalle	

SECTOR	LINEA DE PROPUESTA	SITUACIÓN ACTUAL	OBJETIVOS ESPERADOS	LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA	ÁREA DE INFLUENCIA				
			Social	Económico	Ambiental		Comunal/Local	Grupo objetivo	Cobertura
Medio Ambiente	Gestión integral para la conservación y protección de áreas de interés ambiental del municipio de Montería	Presencia de gran variedad de áreas de especial importancia ecosistémica sin procesos de declaratoria.	Mejoramiento de la calidad vida. Empoderamiento de áreas para la conservación por parte de la comunidad	Generación de empleo	Recuperar bienes y servicios ambientales asociados a las áreas de especial importancia ecosistémicas	Municipio Montería (zona rural y urbana)	Local	Comunidad en general	más del 50% de la población del municipio

INICIATIVA	FINANCIAMIENTO	RIESGOS	PRIORIDAD	CRONOGRAMA	RESPONSABLES								
	Municipio	Departamento	Regalías	Otros	Social	Económico	Ambiental	A	B	C	Fecha de inicio	Fecha de terminación	
Implementar una herramienta de seguimiento y control de indicadores permanente a los programas e indicadores establecidos en el POT del Municipio y en los diferentes palnes y programas.	Presupuesto				Zonas desatendidas	Uso ineficiente de recursos	Ausencia de indicadores ambientales	X					Secretaría de Planeación
1) Inversiones para aumentar la cobertura de los servicios públicos en los centros poblados del área rural. 2) Implementación de un sistema de recolección y transporte de residuos sólidos. 3) Planes de arreglo institucional y sostenibilidad de los servicios.	Presupuesto		SGP	Tarifas de Servicios Públicos	Enfermedades	Bajo desarrollo de actividades productivas	Contaminación ambiental y de los recursos hídricos	X					Secretaría de Planeación, Secretaría de Infraestructura
1) Modernizar los sistemas de tratamiento de aguas residuales. 2) Ejecutar los planes de inversión y mantenimiento	Presupuesto		SGP	Tarifas de Servicios Públicos	Enfermedades	Bajo desarrollo de actividades productivas	Contaminación ambiental y de las fuentes receptoras de los vertimientos	X					PROACTIVA S.A. E.S.P., Alcaldía del Municipio de Montería
1) Realizar el Plan Maestro de alcantarillado pluvial 2) Ejecutar las obras del Plan Maestro de Alcantarillado	Presupuesto		SGP	Tarifas de Servicios Públicos	Inundación y/o daños en vías y áreas públicas del Municipio	Recursos insuficientes para cubrir los costos de construcción del sistema.	Daños causados por inundaciones.		X				Alcaldía del Municipio de Montería

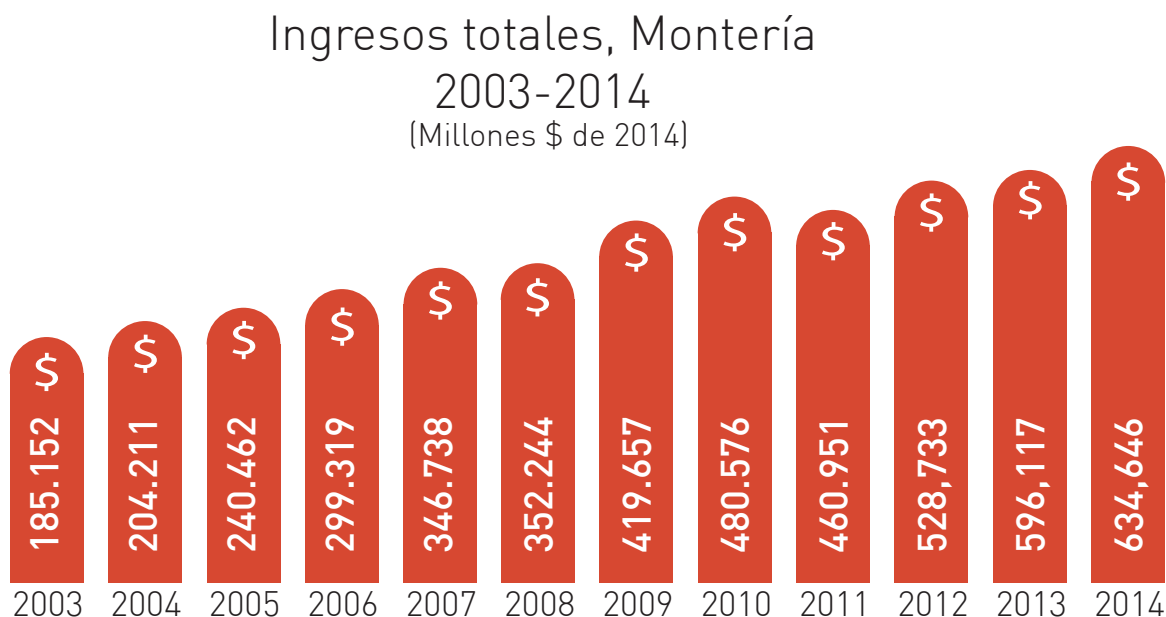


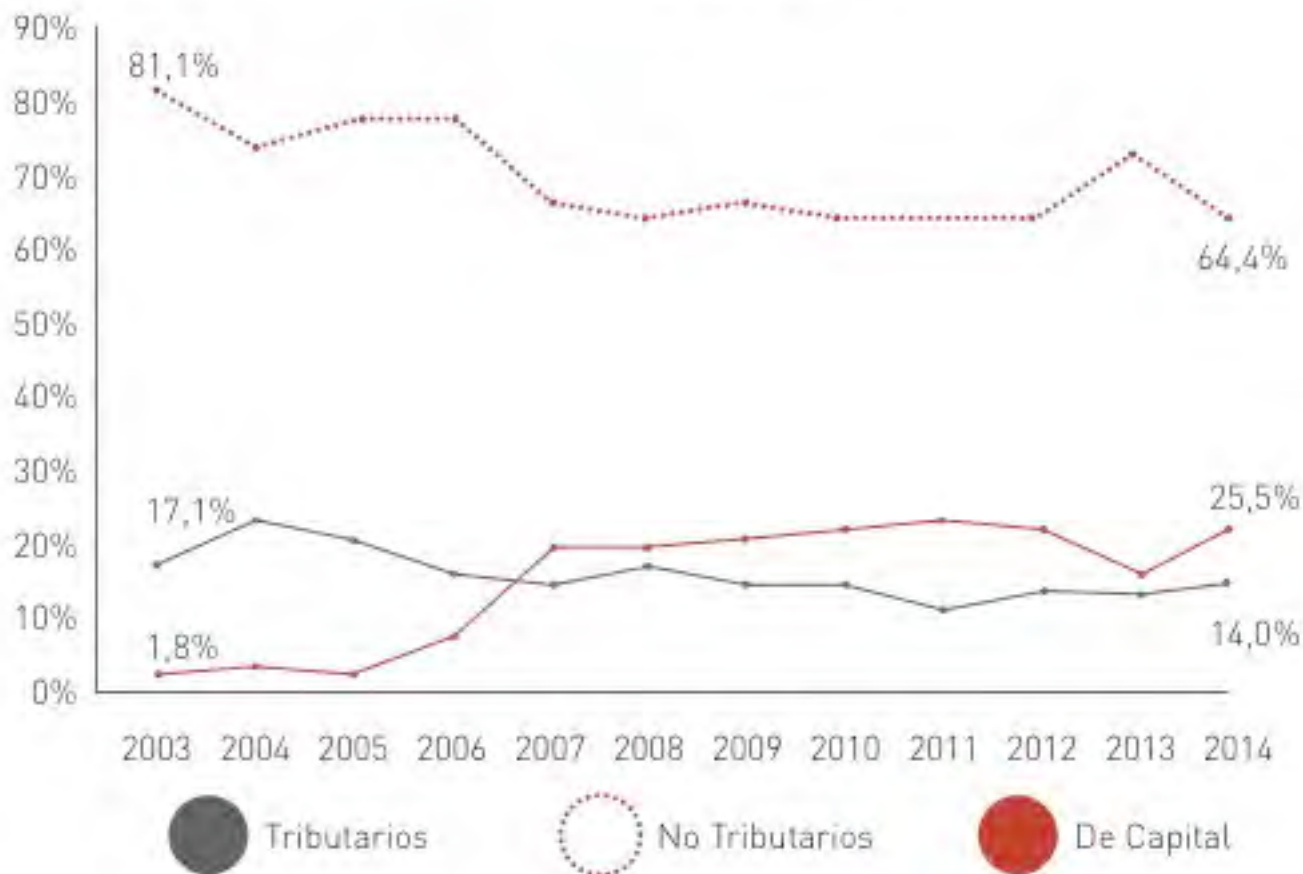
INICIATIVA	FINANCIAMIENTO	RIESGOS	PRIORIDAD	CRONOGRAMA	RESPONSABLES								
	Municipio	Departamento	Regalías	Otros	Social	Económico	Ambiental	A	B	C	Fecha de inicio	Fecha de terminación	
Desarrollar e implementar el Sistema Ambiental y la EEP para el municipio de Montería.	X	X		CVS	X	X	X	X			6/1/2016	6/1/2018	Municipio, CVS, asesores externos
Declaratoria de áreas protegidas en ecosistemas priorizados en el municipio de Montería.	X	X		CVS, ONGs	X	X	X		X		2/1/2017	2/1/2019	Municipio, PARQUES NACIONALES, CVS, ONGs, Comunidad
Formulación e implementación de planes de manejo de áreas protegidas declaradas en ecosistemas priorizados, municipio de Montería.	X	X		CVS, ONGs	X	X	X		X		2/1/2017	2/1/2019	Municipio, CVS, ONGs, Comunidad
Recuperación de las coberturas boscosas de los sistemas colinados del municipio de Montería.	X	X		CVS, ONGs	X	X	X		X		2/1/2017	2/1/2027	Municipio, CVS, ONGs, Comunidad, propietarios de predios





- Montería alcanzaba ingresos de \$119.146 millones de pesos en 2003 y en 2014 éstos se elevaron a \$64.645 millones de pesos, es decir los ingresos reales se multiplicaron por 3.4 veces en el periodo analizado, crecimiento anual promedio de 11.9%.
- En el periodo 2009 – 2014 en promedio crecieron 91.7% respecto de los ingresos promedio en 2003 – 2008

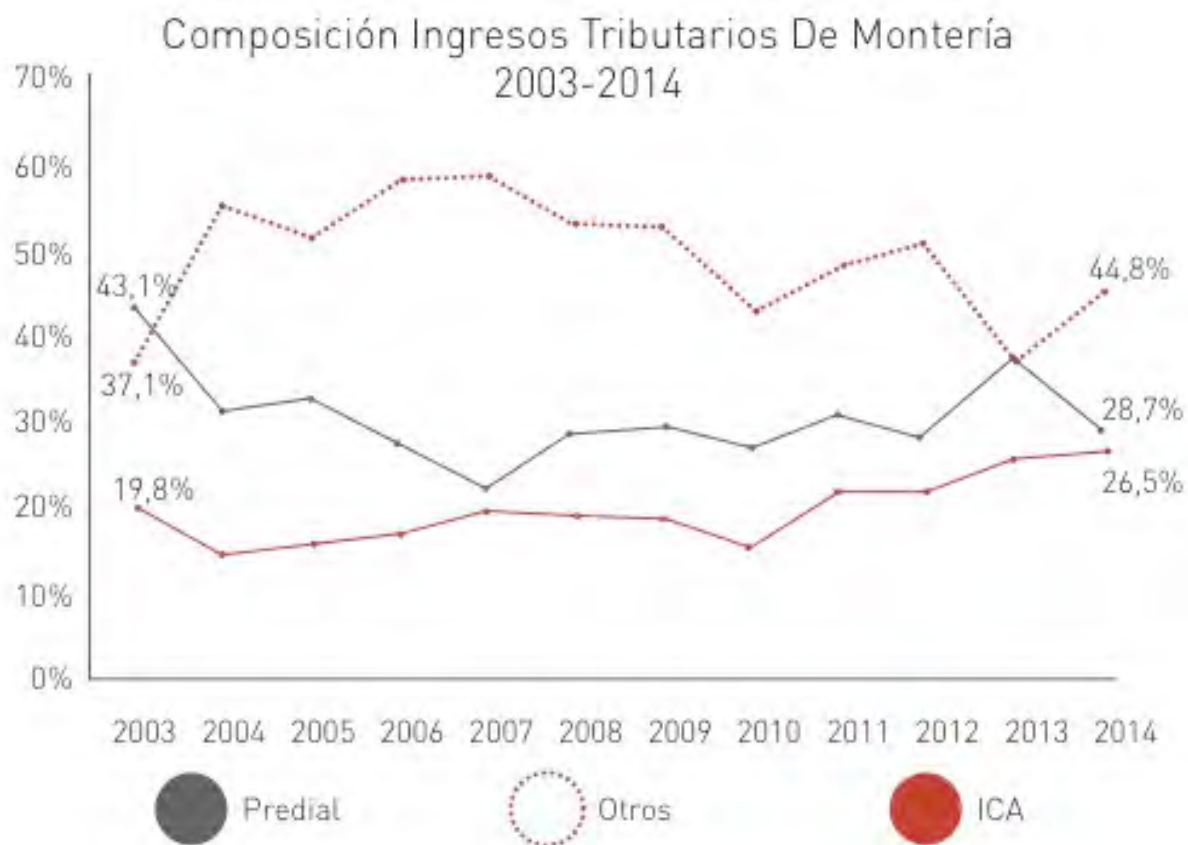


Composición De Ingresos De Montería  
2003-2014

- Se evidencia fuerte dependencia de la ciudad de Montería de los ingresos no tributarios. Dichos ingresos provienen de transferencias de la nación.
- Para la vigencia 2014 los ingresos no tributarios representaron el 64.4% de los ingresos totales de Montería y en general alcanzan un promedio cercano al 66% de participación en los últimos seis años.
- Se destaca un aumento importante en la participación de los recursos de capital, pasando de representar 1.8% en 2003 a 21.5% doce años después



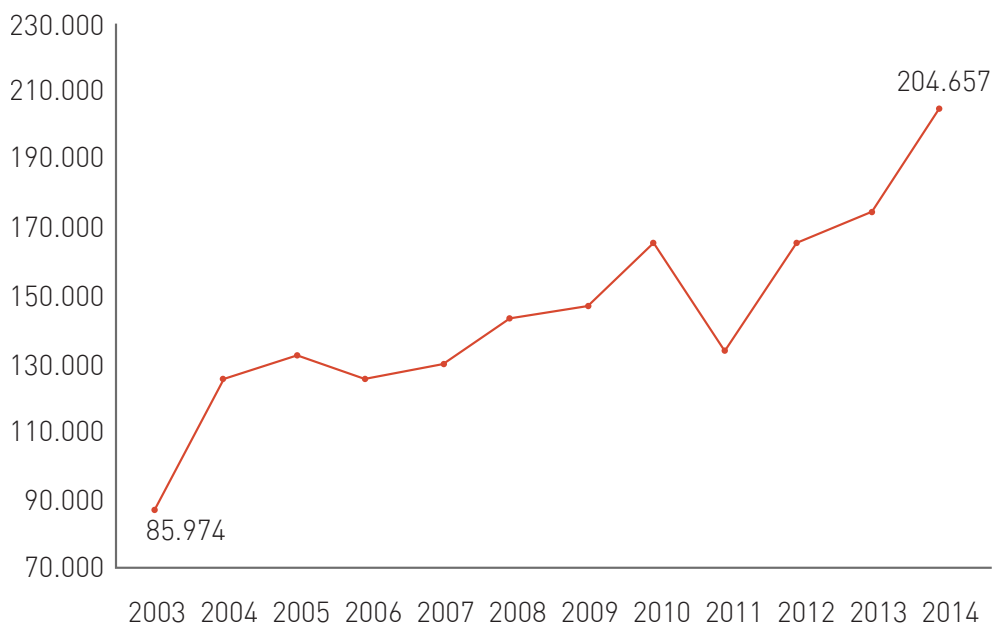
- El recaudo del impuesto predial unificado ha perdido participación en los ingresos tributarios totales (43.1% en 2003, 37.3% en 2013 y 28.7% en 2014). Su crecimiento anual promedio (5.9%) ha sido inferior al crecimiento de los tributos por industria y comercio (12.8%) y de la cuenta de otros tributos (11.8%)



**Fuente:** CHIP. Categoría: FUT\_INGRESOS. Formulario:  
REPORTE\_INFORMACION. Periodo: OCT A DIC – 2003 a 2014.

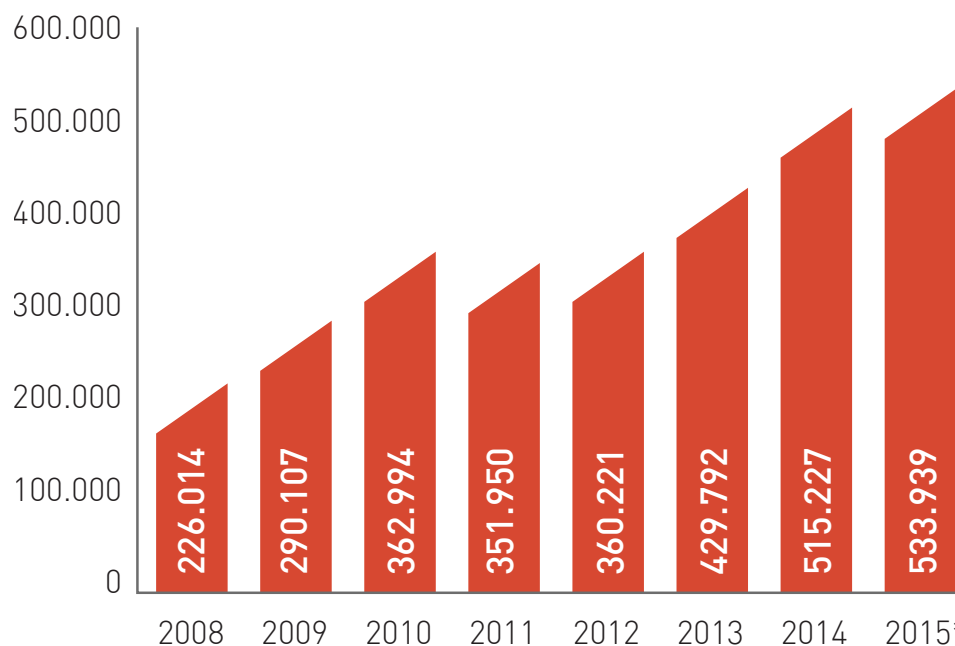
- Respecto al recaudo per cápita, se observa que en 2003 el valor total del recaudo ascendía a \$85.974 millones y para 2014 este se ubicó en \$204.657 millones, habiéndose multiplicado por 2.4.
- El crecimiento anual promedio de dicho recaudo se ubicó en 8.2%. Se observa que en general los ingresos no tributarios han crecido proporcionalmente más que los ingresos tributarios.

Recaudo per cápita, Montería,  
2003-2014



- La inversión total ha crecido 14% anual entre 2008 y 2015, situándose en un máximo de \$533 mil millones de pesos en 2015.
- El mayor valor de la inversión se concentra en los sectores prestadores de servicios de educación, seguido del sector salud (Ambos suman el 81.3% de la inversión total 2008 - 2015)

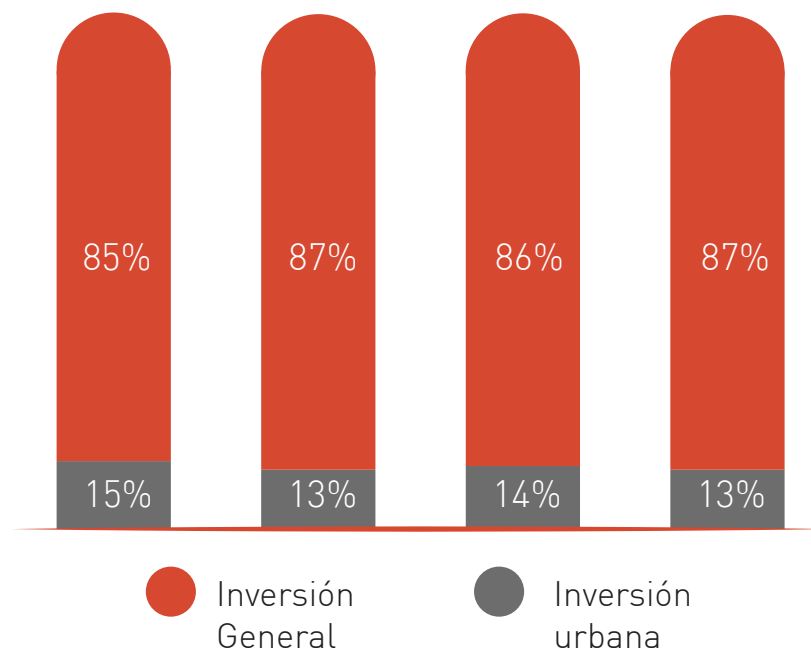
Montería. Presupuesto inicial de inversión  
(2008-2015\*) – Precios de 2015



Fuente: Consolidador de Hacienda e Información Financiera Pública CHIP.

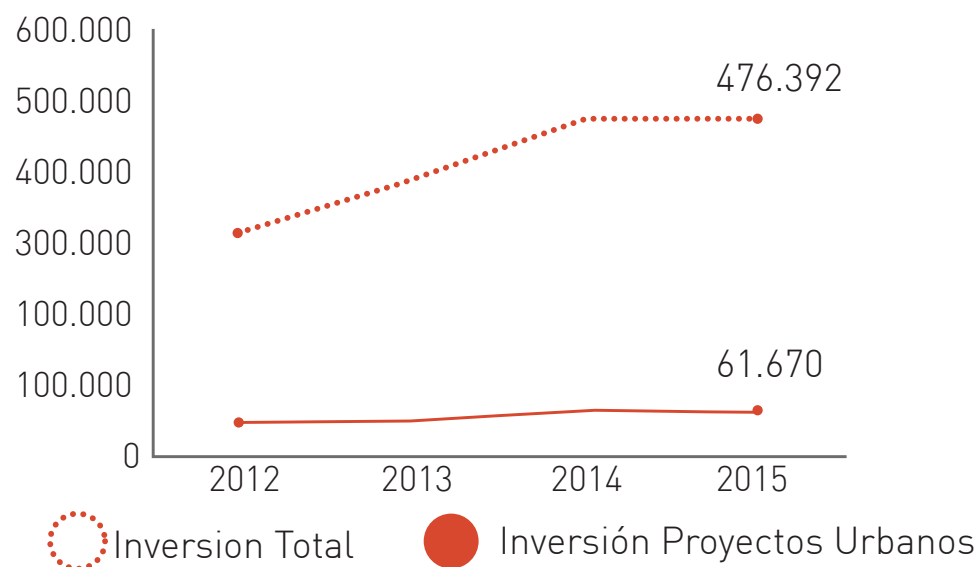
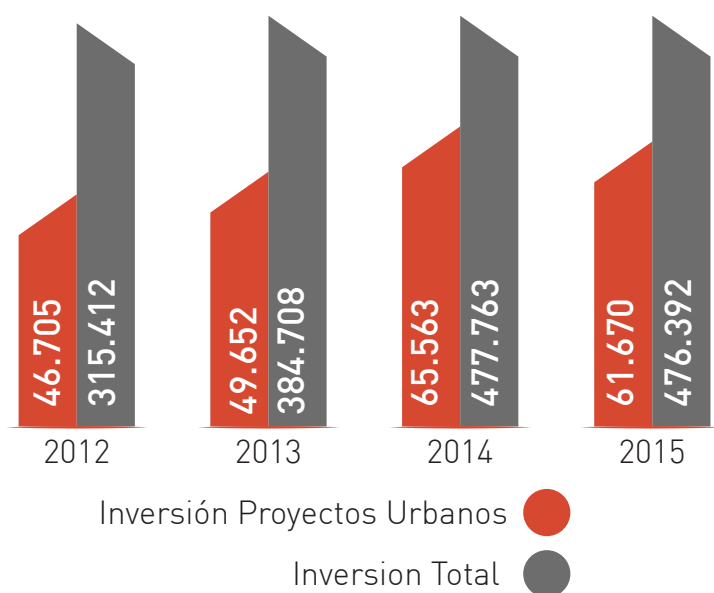
\*/ Los valores de inversión de 2015 se toman del Plan Operativo Anual de Inversión POAI de la Secretaría de Hacienda del municipio de Montería.

Participación de la inversión urbana en  
la inversión total (2012-2015)



Fuente: POAI Municipio de Montería. Secretaría de Hacienda.

Evolución de la inversión total y la inversión en proyectos urbanos (2012-2015)- Mill. \$ de 2015.



Fuente: POAI Municipio de Montería. Secretaría de Hacienda.



- La inversión en proyectos de desarrollo urbano asciende a \$61.670, representando el 13% de la inversión total calculada en \$476.392 millones de pesos.
- En términos reales la inversión en desarrollo urbano ha crecido 10% anual durante el periodo, frente a un crecimiento del 15.3% en las cifras de inversión total. En promedio, la inversión en desarrollo urbano fue de 13.6% con respecto a la inversión total a lo largo del periodo 2012-2015

### Proyectos de inversión definidos en el POT Montería, comparados con la inversión total y con las inversiones recientes en materia de desarrollo urbano.

2008-2001 y 2012-2015				
Proyectos en el tema de vivienda. Suelo Urbano	Mejoramiento integral de VIS área urbana	16.413.600.000	43.251.600.000	23%
	Generación de VIS en área urbana	26.838.000.000		
Proyectos en el tema de espacio público. Suelo Urbano	Uso integral del espacio público urbano	1.050.000.000	3.185.000.000	1,5
	Sistema integral del espacio público urbano	210.000.000		
	Integración del espacio urbano	1.925.000.000		
Proyectos en el tema de equipamientos	Accesibilidad a los equipamientos	3.080.000.000	3.080.000.000	1,5
Proyectos en el tema de patrimonio	Valoración y conservación del patrimonio	640.000.000	640.000.000	0,3%
Servicios públicos domiciliarios	Acueducto	8.000.000.000	110.599.071.495	57,9%
	Alcantarillado	64.823.090.043		
	Alcantarillado Pluvial	11.195.981.452		
	Aseo	2.580.000.000		
	Energía Eléctrica	10.000.000.000		
	Gas Natural	8.000.000.000		
	Telefonía	6.000.000.000		
Conectividad vial	Construcción de vías urbanas	30.204.000.000	30.204.000.000	16%
A. Total Inversión POT Desarrollo Urbano 2008-2015 (\$)		190.959.671.495	190.959.671.495	100%
B. Presupuesto total de inversión 2008-2015 (\$)		2.745.229.089.147	190.959.671.495	100%
% Proyectos POT Desarrollo Urbano 2008.2015/ Inversión total 2008-2015 (A/B)		7,0%		
C. Total Inversión POAI Desarrollo Urbano 2012-2015 (\$ corrientes)		209.338.995.872		
% Proyectos POT Desarrollo Urbano 2008-2015 / Inversión POAI Desarrollo Urbano 2012		91,2%		

- Al comparar la inversión programada en el POT (2008 – 2015) con la inversión en desarrollo urbano en su periodo (2002 – 2015) se encuentra que, aunque los proyectos no han coincidido necesariamente, la inversión que el municipio ha realizado en el último cuatrenio en proyectos de desarrollo urbano representa el 91% de la inversión programada en el POT para la ejecución de los mismos

### Distribución de la inversión en programas de desarrollo urbano (2016-2019)

Subsistema	Programa	(%)	2016-2019
Subsistema de Suelo Urbano	Disponibilidad de Suelo Urbano	11%	42.095
	Proyectos en el tema de espacio público. Suelo Urbano		19.134
Subsistema de Equipamientos	Proyectos en el tema de equipamientos	13%	49.748
Subsistema de Servicios Públicos	Servicios públicos domiciliarios	35%	133.938
Subsistema de Movilidad	Movilidad	12%	45.922
Sistema Habitacional	Habitacional	16%	61.229
Subsistema de Cambio Climático	Cambio Climático y Gestión del Riesgo	8%	30.614
Inversión total 2016-2019 (Millones de \$ de 2015)			2.551.202
Inversión en Desarrollo Urbano 2012-2019 (15% de la Inversión total) \$ de 2015			382.680

- Para el periodo 2016 – 2019 se simuló la distribución de las inversiones entre los subsistemas en los que el nuevo POT asignará recursos para el desarrollo de programas y proyectos asociados al desarrollo urbano de la ciudad.
- Las estimaciones de inversión en los respectivos subsistemas indican que el mayor gasto de inversión se debe producir en servicios públicos domiciliarios (35%) ascendiendo a \$133.938 millones de pesos.
- La inversión en el sistema habitacional rondará \$61.229 millones de pesos.