The background of the entire page is a green-toned topographic map. It features intricate contour lines representing elevation and a network of lines indicating roads or administrative boundaries. The map is rendered in a lighter shade of green against the darker green background.

Etapa **Adopción, implementación y seguimiento**

Kit de Ordenamiento Territorial

Versión 1.0



DNP Departamento
Nacional
de Planeación

PROGRAMA
POT
MODERNOS

Luis Fernando Mejía Alzate

Director General del DNP

Santiago Matallana Méndez

Subdirector Territorial y de Inversión Pública

Alejandra Corchuelo Marmolejo

Subdirectora Sectorial

Javier Ignacio Pérez Burgos

Director de Descentralización y Desarrollo Regional

Tatiana Escovar Fadul

Subdirectora de Ordenamiento y Desarrollo Territorial

Simón Mesa Acosta

Asesor de la Dirección de Descentralización y
Desarrollo Regional a cargo del Programa POT Modernos



Shlomo Angel
Director, NYU Urban Expansion Program
The Marron Institute of Urban Management and the Stern
School of Business



María Ignacia Fernández
Directora Ejecutiva

Ángela Penagos Concha
Directora Oficina RIMISP Colombia

Esta cartilla fue preparada con base en los documentos elaborados por la Universidad de New York (contrato 2162961 de 2016) y el Centro Latinoamericano para el Desarrollo Rural – RIMISP (contrato 2162574 de 2016).

Los textos fueron editados por Diana Rivero y Germán Quiroga de la Universidad de Nueva York y complementados por María del Pilar Aguilar, Fabián Suárez y Alvaro Randazzo del Departamento Nacional de Planeación.

Diseño y diagramación por Diana Valbuena.

2017

Contenido

Presentación	5
---------------------	----------

1. Instancias de concertación, consultas y adopción del POT	6
1.1 Instancias de consulta y concertación	6
1.2 Instancia de aprobación y adopción	7
1.3 Instancia de seguimiento y evaluación	8
1.4 Capacidades de la administración municipal para la implementación del POT	8

2. Implementación de los instrumentos de planeación, financiación y gestión	10
--	-----------

3. Seguimiento y evaluación del plan de ordenamiento territorial	17
---	-----------

3.1 Expediente municipal	17
3.2 ¿A qué hacer seguimiento y qué evaluar?	21

Siglas	22
---------------	-----------

Anexos	23
---------------	-----------

Presentación

Bienvenido a la cartilla de orientaciones para la **etapa de adopción, implementación y seguimiento del plan de ordenamiento territorial**. En esta cartilla, el equipo de trabajo, encontrará recomendaciones para la finalización de documentos conducentes a la adopción del POT (Documento Técnico de Soporte, Memoria Justificativa, Expediente Municipal, Acuerdo Municipal y Documento de resumen), con los cuales se presentará a las instancias de concertación, consulta y adopción del plan de ordenamiento territorial. Una vez el plan haya sido adoptado se inicia su implementación. En esta cartilla, el equipo de trabajo aprenderá a identificar cuáles son las instancias de concertación, consulta y/o aprobación del POT, sus roles y competencias. También, se obtendrá información sobre los mecanismos de gestión y los instrumentos de financiación, de cuya aplicación depende en gran medida el cumplimiento de los propósitos del POT.

Adicionalmente, encontrará información necesaria para realizar la evaluación y el seguimiento del plan (que se tendrá que realizar a lo largo de su vigencia con participación de todas las partes interesadas y en especial del consejo consultivo de ordenamiento territorial). Esta evaluación y seguimiento permite precisar si las entidades municipales cumplieron con los estándares de ley y si los modelos de ordenamiento definidos en el componente general, urbano y rural se tradujeron en normas, instrumentos, programas y proyecto de corto, mediano y largo plazo. Para el seguimiento y una adecuada evaluación, el equipo de trabajo tendrá que definir parámetros e indicadores relacionados con: cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión

de servicios públicos o proyectos de renovación urbana y; la ejecución de macro proyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, entre otros.

Por lo anterior, esta cartilla está organizada en tres puntos fundamentales:

- 1. Instancias de concertación, consulta y aprobación del POT:** que le ayudará a comprender las instancias con las que se interactúa para la concertación y aprobación del POT.
- 2. Definición de los instrumentos de planeación, financiación, y gestión:** brinda información acerca de los instrumentos necesarios para hacer realidad el plan de ordenamiento territorial, una vez que se haya aprobado y concertado el plan.
- 3. Seguimiento y evaluación del plan de ordenamiento territorial:** ofrece información necesaria para el seguimiento y evaluación de los planes, proyectos, estrategias, entre otros que se van implementando a lo largo de la vigencia del plan de ordenamiento territorial.

1.

Instancias de concertación, consulta y adopción del POT

1.1. Instancias de consulta y concertación

Una vez formulado el plan de ordenamiento territorial, se sugiere al equipo de trabajo **reunir los documentos que realizó en las diferentes etapas (memoria justificativa, proyecto de acuerdo, el documento técnico de soporte, el programa de ejecución y el documento resumen)**, para ser socializados, concertados, consultados o aprobados por la autoridad ambiental, la Junta Metropolitana (para los municipios que conformen áreas metropolitanas), el Consejo Territorial de Planeación, el Consejo de Ordenamiento Territorial, el Concejo Municipal y/o el Concejo Consultivo de Planeación, con el fin de poder implementar el plan de ordenamiento territorial.

■ Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente

El plan de ordenamiento territorial tiene que ser puesto a consideración para ser concertado por la Corporación Autónoma Regional o por la autoridad ambiental correspondiente. Los temas que se tendrán que aprobar son los relacionados con los aspectos ambientales: La estructura ecológica principal, el crecimiento urbano, las áreas de protección, el manejo de los suelos protegidos, entre otros. Estas entidades, dispondrán de treinta (30) días para emitir una opinión de los asuntos exclusivamente ambientales. El proyecto del POT solo podrá ser rechazado por razones técnicas y tendrán que estar apoyadas en estudios técnicos. En todo caso, las decisiones de las autoridades ambientales, son apelables ante el Ministerio de Medio Ambiente.

■ Juntas metropolitanas

Para los municipios que hagan parte de áreas metropolitanas, tendrán que presentar el proyecto del POT a la Junta Metropolitana en la cual se vigilará que el plan esté en armonía con otros planes y directrices metropolitanas. Esta entidad tendrá treinta (30) días para la rendir concepto y formular recomendaciones, en los asuntos que le correspondan.

■ Consejo Territorial de Planeación - CTP

Una vez revisado el plan de ordenamiento territorial por la Autoridad Ambiental o la Corporación Autónoma Regional y por la Junta Metropolitana (solo los municipios que hagan parte de áreas metropolitanas), se someterá a consideración con el Consejo Territorial de Planeación - CTP, instancia que debe emitir su concepto, formulando recomendaciones, de ser el caso.

El Consejo Territorial de Planeación es un actor clave en desarrollo territorial, ya que es el representante de la comunidad en el proceso de formulación del plan de ordenamiento territorial. Según la Ley 152 de 1994, cada municipio tiene que conformar el CTP con los grupos, organizaciones, sectores y minorías étnicas presentes en el territorio, mediante acuerdo municipal. Este consejo debe estar integrado como mínimo por delegados de los sectores económicos, sociales, ecológicos, educativos, culturales y comunitarios; pero sobre todo tratar de que haya integrantes de las comunidades territoriales existentes y tratar de que no haya visiones particulares o (políticas) de cada uno de los integrantes. Para los municipios se sugiere conformar un Consejo Territorial Municipal de Planeación.

El concepto del CTP del municipio, se requiere para la aprobación del POT. Si bien sus recomendaciones no son de obligatorio cumplimiento se recomienda tenerlas en cuenta, ya que representa la opinión de la comunidad. Para potencializar la labor del CTP municipal y que no sea simplemente un requisito definido por la Ley, los documentos presentados tienen que ser sencillos, sintéticos y de fácil entendimiento. Se recomienda resaltar algunos puntos cruciales de discusión, -que ayudarán a hacer más productiva la reunión acerca del POT,- como por ejemplo: el enfoque general del desarrollo; forma como ese enfoque se concreta en el territorio (modelo de ordenamiento); grandes proyectos y su financiación (manejo de instrumentos). El CTP del municipio tendrá que rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la presentación del proyecto del POT.

■ Otros espacios de concertación

Revisión del plan por parte de la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental, la Junta Metropolitana y el CTP, la administración municipal podrá consultar con los gremios económicos y profesionales, realizando convocatorias públicas para la discusión del plan. Además se recomienda presentar los documentos básicos en sitios accesibles para quienes estén interesados en el plan. Todas las recomendaciones deben ser evaluadas por la administración municipal, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan.

Las administraciones municipales establecerán los mecanismos de publicidad y difusión del plan de ordenamiento territorial durante todo el proceso, con el fin de garantizar su conocimiento, de acuerdo con las condiciones y recursos de cada entidad territorial.

1.2. Instancia de aprobación y adopción

■ El Concejo Municipal

El trámite ante el Consejo Municipal es el paso definitivo para la aprobación del plan de ordenamiento territorial. El tiempo definido por la ley para que el consejo apruebe el POT son sesenta (60) días desde la presentación del proyecto. Pasado este tiempo sin que se tome una decisión, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto. Para que el Concejo Municipal alcance a ver todo el plan de ordenamiento territorial se recomienda proponer los aspectos centrales presentados en la memoria justificativa, tratando de separar

los contenidos sobre normas, suelos o actividades en el territorio. Unos de los temas principales a tratar son; la orientación general del POT y la financiación del desarrollo, aplicando los mecanismos de gestión y financiación adecuados para la realidad municipal.

El consejo debe adoptar el POT mediante ordenanza.

En este punto se tendrá el POT formulado y adoptado, ahora la tarea es implementarlo

1.3. Instancia de seguimiento y evaluación

■ Consejo consultivo territorial*

Según la ley, los municipios con población superior a los treinta mil (30.000) habitantes, tendrán que conformar un consejo consultivo de ordenamiento territorial con funcionarios de la administración y representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas, comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Adicionalmente, las curadurías urbanas, -en los municipios donde existan- deben hacer parte del consejo consultivo.

Dentro de las funciones del consejo consultivo están: hacer seguimiento al POT y proponer ajustes y revisiones cuando sea el caso. Este consejo es una instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento territorial.

1.4. Capacidades de la administración municipal para la implementación del POT

Una vez adoptado el POT, se requiere iniciar su implementación. Para ello la administración municipal deberá trabajar en alcanzar ciertas capacidades, necesarias para lograr el modelo de ordenamiento propuesto. Los retos que implica implementar el plan de ordenamiento demandan capacidades institucionales, técnicas, financieras y de convocatoria para facilitar la participación, como se muestra a continuación:



Capacidad financiera:

Comprende la identificación de fuentes y mecanismos de financiación, algunos de los cuales los prevé la misma Ley 388 y que se vinculan a los instrumentos de planificación intermedia y de gestión del suelo, como los planes parciales en el suelo urbano y las Unidades de Planificación Rural - UPR en el suelo rural. Los mecanismos de financiación deben estar identificados tanto en el DTS como en la norma que adopta el POT.

Capacidad institucional:

Dependiendo de la escala del municipio y su estructura institucional, se requiere un equipo técnico en la administración municipal. Este equipo será el responsable de la implementación y coordinación de todas las decisiones y acciones relacionadas con el POT: normas urbanísticas en suelo urbano y rural, parcelación del suelo rural, delimitación y adopción de Unidades de Planificación Rural - UPR y planes parciales, expedición de licencias urbanísticas en suelo urbano y rural, control urbanístico, entre otras.

**Capacidad desarrollo técnico:**

Comprende la disponibilidad de herramientas técnicas y tecnológicas mínimas o básicas para el monitoreo, seguimiento, actualización y evaluación de los diferentes componentes y herramientas que entran en vigencia con la adopción del POT, por ejemplo, el expediente municipal y el programa de ejecución o el Sistema de Información Geográfica - SIG territorial. La adopción de estas herramientas debe cumplir con los lineamientos de la Estrategia de Gobierno en Línea, particularmente con criterios de estandarización, interoperabilidad, excelencia en el servicio al ciudadano y, seguridad y privacidad, de la información.*

Capacidad de convocatoria y participación:

La administración municipal tiene que crear, fortalecer y/o institucionalizar espacios y/o canales para garantizar la participación de todos los actores locales (urbanos y rurales), en los procesos de consulta y concertación de los asuntos relacionados con la formulación, revisión, seguimiento y evaluación del POT.



* Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones. Decreto 2573 de 2014.

2.

Implementación de los instrumentos de planeación, financiación y gestión

Una vez el POT definió las políticas, estrategias y los programas y proyectos del OT del municipio, el equipo de trabajo tendrá que implementar los instrumentos de planeación, financiación y gestión existentes en la ley colombiana tanto para el suelo urbano como para el suelo rural. La implementación de estos instrumentos comprende las acciones necesarias para hacer realidad los propósitos del POT, que orientan a la concreción del modelo de ordenamiento territorial que vincula la dimensión territorial con aspectos socioeconómicos y con sus objetivos, y sus estrategias de corto, mediano y largo plazo, a través de aspectos financieros, de capacidad institucional, de desarrollo técnico, de capacidad convocatoria y de concentración. Al aplicar los instrumentos de planeación, financiación y gestión, el equipo de trabajo podrá asegurar la distribución equitativa de cargas y beneficios.

A continuación, se presentan los instrumentos de planeación, financiación y gestión, que en su gran mayoría resultan más acordes con las acciones urbanísticas emprendidas por el suelo urbano, pero que también

funcionan para el suelo rural. Cabe mencionar que el suelo rural, cuenta con las Unidades de Planificación Rural (UPR). Estas unidades son el único instrumento de planificación intermedia para el suelo rural, que facilita el desarrollo del modelo de ocupación territorial en las áreas rurales del municipio. Las UPR permiten la planificación, gestión y financiación del desarrollo territorial del suelo rural, con posibilidad de emitir norma específica y complementaria, con la finalidad de formular lineamientos y directrices en materia de gestión y financiación para instrumentos de largo plazo. Además, la aplicación del instrumento UPR, tiene que realizarse de acuerdo con las necesidades del municipio, y en áreas específicas de acuerdo con sus dinámicas y características. Se sugiere que el criterio de delimitación de estas unidades sea biofísico, geográfico, que responda aspectos ambientales, funcionales y socioeconómicos, es decir, planificar un área de manera integral. Adicionalmente, es importante reconocer en las UPR instrumentos cuya función es reconocer, distintos tipos de ruralidad existentes, orientándolas al modelo de ocupación territorial.



Para ampliar la información, consulte el manual y las fichas especializadas sobre el suelo rural, disponibles en:

<https://portalterritorial.dnp.gov.co/kit-pot>

■ Los instrumentos de planeación intermedia

El propósito de los instrumentos de planeación intermedia es complementar o desarrollar las decisiones del plan de ordenamiento en áreas seleccionadas de la ciudad que requieran una planeación más precisa.

○ El plan parcial

Aplicable para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que se desarrollen mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los planes parciales se vinculan a los tratamientos de renovación urbana en las modalidades de redesarrollo y al de desarrollo, tanto del suelo urbano como de expansión.

El plan de ordenamiento territorial tiene que definir los elementos que permitan la delimitación de los planes parciales, asociado a la incorporación en los programas de ejecución del plan de desarrollo de cada gobierno, de la financiación de las infraestructuras de carácter general (viales, servicios públicos, espacio público, equipamientos), así como los mecanismos de gestión y financiación a usar y las normas urbanísticas generales aplicables para la formulación de los mismos.

Es de carácter obligatorio usar el plan parcial en los procesos de incorporación de los suelos de expansión, al suelo urbano. Por lo tanto entre los distintos elementos que tiene que regular en su contenido, es fundamental:

- Las políticas, objetivos y directrices urbanísticas que orientarán la actuación u operación urbana.

- Trazado de las vías.

- Cesiones para parques.

- Cesiones para equipamiento.

- Delimitación de manzanas.

- El plan de ordenamiento debe establecer las normas de uso, edificabilidad y volumetría para la tramitación de los planes parciales (residenciales, de actividad económica, vivienda social).

- El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística. Su definición debe permitir el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados.

Para el diseño de los planes parciales se sugieren tener en cuenta los siguientes criterios:


○ Macro proyectos, operaciones urbanas o actuaciones urbanas integrales:

Son el conjunto de acciones, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, que pueden generar cambios en la estructura espacial urbana y en orientar el crecimiento general de la ciudad.

Suelo público

o **Planes especiales de manejo y protección de los sectores de interés cultural y los bienes de interés cultural:**

Es el instrumento de planeación y gestión del patrimonio cultural de la nación, mediante el cual se establecen las acciones necesarias orientadas a garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los bienes de interés cultural.



Para ampliar la información, consulte la ficha especializada “ Patrimonio cultural” que hace parte del Kit de Ordenamiento Territorial disponible en:
<https://portalterritorial.dnp.gov.co/kit-pot>

o **Planes o programas de mejoramiento integral de barrios:**

Es el conjunto de proyectos y obras públicas necesarias para mejorar las zonas de la ciudad que no cumplen con las condiciones mínimas requeridas para la vida humana. Busca la regularización urbanística, el mejoramiento de la vivienda y de los entornos de las zonas de origen informal.

o **Planes maestros:**

Son instrumentos útiles para planear los sistemas que determinan el funcionamiento de un municipio, por ejemplo: movilidad, transporte, espacio público, servicios públicos, etc. Los planes maestros, definen políticas, estrategias, programas, proyectos y metas de carácter técnico y operativo, sobre temas sectoriales pero con una visión territorial.


o **Planes zonales:**

Son instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de un área determinada como las infraestructuras, el es-

pacio público y los equipamientos, así como, los criterios para armonizar usos y tratamientos urbanísticos en dicha área. Los planes zonales no son obligatorios pero se recomiendan para ciudades intermedias o grandes, o para zonas que requieran un mayor nivel de detalle en la planificación.

o **Planes de implementación y regularización:**

Son instrumentos de planeación que buscan mitigar los impactos negativos que puedan generar nuevos desarrollos: Por ejemplo, aquellos destinados a comercio (grandes comercios), o los desarrollos dotacionales (hospitales, estadios, universidades, etc), los servicios automotores, la venta de combustibles y las bodegas de reciclaje, entre otros. Si la actividad ya está funcionando, se establecerán los requerimientos necesarios para que lo sigan haciendo en forma adecuada y se identificarán las obras de mitigación de impactos que se requieran.



Para ampliar la información, consulte la innovación “Ex- pansi3n urbana ordenada” que hace parte del Kit de Or- denamiento Territorial disponible en:
<https://portalterritorial.dnp.gov.co/kit-pot>

■ **Instrumentos de financiaci3n**

Los instrumentos de financiaci3n, son herramientas que buscan obtener recursos y suelos para implementar el POT a trav3s de obras p3blicas de infraestructura y dotaciones urbanas. A continuaci3n, se presentan los me- canismos de financiaci3n que podr3n ayudar para implementar el plan. Para ampliar la informaci3n sobre el tema, se sugiere consultar la Ley 388 de 1997

y el Decreto 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio.:

o **La participación en plusvalía:**

La administración municipal toma decisiones sobre el ordenamiento del suelo municipal a través de POT. En ocasiones estas decisiones pueden incrementar la posibilidad de aprovechamiento del suelo (predios o conjunto de predios), generando mayores beneficios económicos para sus propietarios o urbanizadores; por ejemplo, al tener derecho a usos más rentables, e incrementar el área que se puede edificar en el predio. Esta situación le da derecho a la administración municipal a participar del mayor valor (plusvalía) resultante de este beneficio.

La normatividad colombiana define tres **(3)** hechos con los cuales se genera este derecho y también fija el procedimiento general para ejercer el efecto de plusvalía en los casos de: **i)** La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano. **ii)** El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. **iii)** La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez” (Ley 338 de 1997). También podrá generarse participación en plusvalía por construcción de obras públicas (en los casos en los que no se haya utilizado para su financiación la contribución por valorización).

o **La Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo:**

Este mecanismo reconoce los derechos de construcción, a cualquier predio. Si una disposición del POT impide que ese derecho se concrete, se puede transferir a otro predio que tenga capacidad normativa para recibirlo. Con este instrumento se puede apoyar la adquisición de suelo público para conservación ambiental, para el mantenimiento y conservación de bienes de protección o para la adquisición de suelo público. Se recomienda usarlo

dentro de un instrumento de planificación intermedia. Por ejemplo, la administración municipal decide a través de su POT aplicar el tratamiento de conservación en una zona, predio o inmueble, limitando así la posibilidad de su desarrollo o construcción. Para compensar esta situación, se crea la posibilidad de transferencia del derecho que se limitó, por ejemplo, a un predio receptor de este derecho, en lo que proporcionalmente corresponda a la limitación que se tuvo en el primer predio. Las zonas generadoras de transferencia pueden ser: conservación ambiental; parques urbanos; espacios destinados a equipamiento público de escala metropolitana, urbana o zonal; conservación arquitectónica.

o **Derechos adicionales de construcción y desarrollo:**

Las administraciones municipales o distritales, bajo un procedimiento fijado por la normatividad, pueden poner en el mercado títulos valores que equivalen a derechos de mayor edificación o desarrollo permitido en determinadas zonas de la ciudad según los parámetros fijados por la ley.

o **Contribución por valorización:**

Es un mecanismo de financiación de obras de interés público. En la medida en que se supone que las obras públicas traen un aumento del valor de los inmuebles que hacen parte del área de influencia, se da lugar a esta contribución.

o **Impuesto predial:**

El impuesto predial es un tributo que pagan los propietarios de un inmueble, es de carácter municipal y se recauda anualmente. El impuesto predial es una de las principales fuentes de recursos propios en la mayoría de municipios del país.

■ **Aplicación de instrumentos de gestión suelo:**

Los instrumentos de gestión del suelo, ofrecen a las administraciones municipales herramientas jurídicas para adquirir el suelo necesario para materializar o hacer viable proyectos prioritarios para la administración. Estos instrumentos se basan en aplicar estas facultades dadas por el POT y/o en instrumentos de planeación intermedia, basados en que el interés colectivo prime sobre el particular. Hay dos tipos de instrumentos de gestión del suelo, los instrumentos jurídicos y los instrumentos urbanísticos:

Instrumentos jurídicos

o **La enajenación voluntaria y forzosa:**

Los dos tipos instrumentos de enajenación buscan velar por el principio de función social de la propiedad. La enajenación voluntaria es una negociación entre el Estado y los propietarios de un inmueble, a partir de una declaratoria de utilidad pública y con base en el avalúo comercial.

La expropiación forzosa requiere previamente de una declaratoria de desarrollo prioritario y/o utilidad o interés público, sobre predios donde no se han iniciado actuaciones de edificación en los términos establecidos por el POT, y se realiza en los casos en los que no se logra un acuerdo de enajenación voluntaria.

o **La expropiación judicial o administrativa:**

La expropiación, es la facultad del Estado de obligar la venta forzosa de bienes inmuebles, por razones de utilidad pública expresas que dispone la ley 388 de 1997 y la ley 9 de 1989, y puede ser judicial, o administrativa. En la expropiación judicial la autoridad competente (el sistema judicial) define el valor a pagar y este puede ser realizada tanto con dinero, como también con derechos de construcción y desarrollo, o participación en el proyecto a rea-

lizar. La expropiación por vía administrativa permite adquirir el bien inmueble en casos de urgencia, entre tanto el proceso de expropiación continúa.

o **Desarrollo y construcción prioritaria:**

La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria aplica a los inmuebles definidos como de utilidad pública, promoviendo su desarrollo, o permitiendo su adquisición (voluntaria o forzosa) como bien público para el desarrollo de proyectos, obras e infraestructura definida en el POT.

Es un instrumento que obliga al propietario de los predios urbanizables no urbanizados, de los predios urbanizados no construidos o de predios abandonados, para que dentro de un plazo máximo el propietario lo desarrolle.

Una vez transcurrido el plazo otorgado por resolución para desarrollar o para mantener un bien abandonado, si el propietario no lo desarrolla la administración podrá rematar el bien en venta en subasta pública.

Instrumentos urbanísticos

o **El derecho de preferencia:**

Es el derecho en favor de los alcaldías (bancos Inmobiliarios) a tener la primera opción en la enajenación de inmuebles que según el POT, estén ubicados en zonas destinadas al desarrollo de los motivos de utilidad pública. Este mecanismo que obliga al propietario del predio a ofrecer su predio en primer lugar a la administración pública.

o **El reajuste de tierras y el reintegro inmobiliario:**

Son mecanismos que permiten a los propietarios asociarse entre ellos y crear un gran predio en el momento de que se hagan intervenciones urbanas o un proyecto urbanísticos específicos, para facilitar el desarrollo ade-

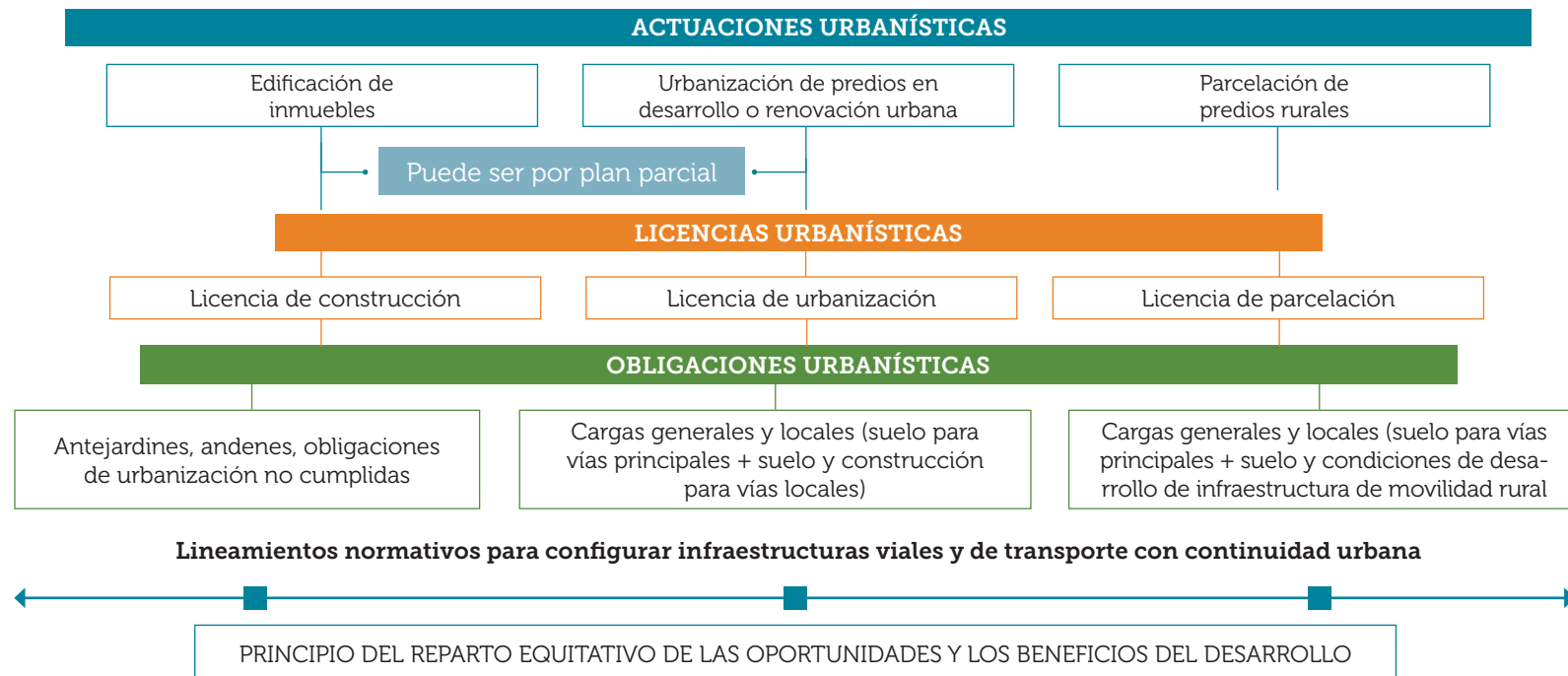
cuado de la ciudad. Cada uno de los propietarios entrega su lote en bruto y recibe el equivalente en suelo ya urbanizado o construido, de acuerdo con la valoración que se haya hecho de cada predio y de cada una de las actuaciones necesarias para el desarrollo (construcción de infraestructuras, espacios libres, dotaciones, etc.)

o El anuncio de proyecto:

Este mecanismo permite “congelar” el precio del suelo antes de que se inicie una actuación pública determinada, para así descontar el precio del suelo por el mayor valor generado para las obras y el desarrollo futuro. Se utiliza especialmente en los procesos de expropiación.

o Las Unidades de Actuación Urbanística:

Son mecanismos que se utilizan dentro del desarrollo de un plan parcial. Son áreas conformadas por uno o varios inmuebles que tienen que ser urbanizadas o construidas como una unidad de planeamiento. Ayuda a la construcción de las infraestructuras y dotaciones previstas en el plan parcial, mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios y la administración local. A continuación se presenta la siguiente gráfica sobre actuaciones urbanísticas:



Teniendo en cuenta los instrumentos de planeación, financiación y de gestión, el equipo de trabajo tendrá que establecer requisitos para el trámite de proyectos privados y para entidades ejecutoras. A continuación se sugiere lo siguientes requisitos:

◦ **Trámite de proyectos privados:**

Para que las entidades privadas puedan desarrollar lo previsto en el plan de ordenamiento, el equipo de trabajo debe establecer los requisitos y tiempos precisos para tramitar los planes siguiendo las normas nacionales. Por ejemplo, en un plan parcial, deben estar claros los requisitos necesarios para la infraestructura de servicios públicos, por lo que se requiere el concepto de la empresa de acueducto sobre la posibilidad de prestar el servicio y las condiciones para hacerlo. Por lo tanto, el municipio tendrá que conocer todos los requerimientos ambientales, de infraestructura vial, entre otros, que se necesita para lograr que el privado ejecute el plan.

◦ **Entidades ejecutoras:**

El municipio tendrá que coordinar la ejecución de los proyectos, cuando intervienen más de una entidad pública por medio de: **i)** instancias específicas de coordinación, **ii)** por el traslado de recursos a una entidad responsable de su ejecución, **iii)** a través de un contrato con un tercero que ejecute el proyecto.

◦ **Disponer una porción equitativa para vivienda social**

Los grandes desarrollos residenciales privados deben disponer un 20% de su área residencial con servicios para vivienda social.

◦ **Suelo para uso público en nuevas subdivisiones:**

En la subdivisión de suelo en planes parciales se deberá asignar 40% del suelo para uso público, con un 20-25% para vías locales y arteriales y el resto para equipamientos y espacios abiertos.

◦ **Tasas de impacto:**

Los desarrolladores de las zonas suburbanas que no están cerca de la área edificada de la ciudad tendrán que asumir la totalidad de los costos de la extensión de la red vial arterial y la infraestructura matriz de esa zona suburbana.

◦ **Catastros e impuestos prediales**

El municipio tiene que actualizar su catastro y actualizar los valores de los predios de acuerdo con las tasas actuales del mercado para incrementar sus ingresos a través del impuesto predial.

El Gobierno nacional ha establecido la necesidad de elaborar en un Catastro Multipropósito en donde se integre el Catastro y el Registro. Con esta herramienta se busca dar seguridad jurídica sobre el derecho de propiedad y fortalecer el aparato fiscal de los municipios.

3.

Seguimiento y evaluación del plan de ordenamiento territorial

El seguimiento y la evaluación se desarrollará de manera permanente a lo largo de la vigencia del plan de ordenamiento, con la participación de todas las partes interesadas y en especial del Consejo consultivo de ordenamiento territorial (instancia que “lidera” el proceso). Esta evaluación y seguimiento le permitirá tener una visión del grado de ejecución del plan y el desarrollo que ha tenido, es decir, le ayudará a saber si se ha ejecutado el plan de acuerdo con el cronograma propuesto y saber el desempeño que ha tenido. El equipo de trabajo tendrá que actualizar el expediente municipal ya que éste, aparte de tener toda la información del POT, debe contener indicadores que le permiten a las administraciones hacerle seguimiento a la ejecución del plan de ordenamiento territorial.



Serán funciones del consejo Consultivo, además de las previstas en la Ley, el seguimiento del plan de ordenamiento y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso.

3.1. Expediente municipal

El expediente municipal es un instrumento que contiene toda la información y los documentos elaborados desde la etapa de alistamiento hasta la etapa de adopción, implementación, y seguimiento. Igualmente es un proceso permanente de recolección, evaluación, procesamiento y presentación de información para apoyar la evaluación y formulación de los planes de ordenamiento. Por lo tanto, el equipo de trabajo, tendrá que generar indicadores que le permitan a las administraciones ejercer adecuadamente la función de impulsar el desarrollo territorial, a través de fortalecer la capacidad de gestión municipal en la ejecución, monitoreo y evaluación del plan de ordenamiento.

El expediente municipal tendrá que ser flexible para poder ajustar los indicadores, y así garantizar una evaluación objetiva y permanente de los procesos de implementación del plan y de igual manera tendrá que ser dinámico, ya que los indicadores se deben actualizar para permitir una mejor evaluación de acuerdo con la información disponible (en el **anexo 1** se sugieren algunos indicadores). El expediente municipal le ayudará a:

Evaluar el desarrollo del territorio, el impacto de los planes de ordenamiento y el avance en la construcción del modelo de ordenamiento.

Evaluar la aplicación de las estrategias e instrumentos de gestión establecidos.

Facilitar seguimiento y evaluación de mecanismos de gestión y financiación del suelo.

Servir de archivo técnico e histórico sobre el desarrollo territorial del municipio.

Tener soporte institucional para la toma de decisiones.

Garantizar continuidad del proceso de ordenamiento territorial.

Soporte técnico del proceso de revisión, ajustes y modificación del plan de ordenamiento territorial.

A continuación, se sugieren algunos indicadores que le ayudarán en la evaluación y seguimiento de los planes de ordenamiento territorial:

3.1.1. Indicadores

Los indicadores son datos e información, que permiten observar y medir el avance en el logro de una meta esperada o el alcance de cierto tipo de objetivo como estrategias, programas, proyectos que contiene el plan de

ordenamiento territorial. El equipo de trabajo generará parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con: cambios significativos en las previsiones sobre población urbana, la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo, la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macro proyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

Para generar indicadores y lograr que la administración municipal haga el seguimiento y evaluación al plan de ordenamiento territorial, se sugiere, atender las siguientes recomendaciones:

Tipos de indicadores

Indicadores intermedios:

- Indicadores de recursos: miden recursos físicos y financieros.
- Indicadores de productos (mide bienes y servicios).

Indicadores finales:

- Indicadores de efecto (mide acceso a servicios y cambios en conductas, actitudes y comportamientos).
- Indicadores de impacto (mide el nivel de bienes deseado e inducida por las políticas de ordenamiento).

Además, de lo anterior, el equipo de trabajo tendrá que generar indicadores tendiendo en cuenta los siguientes criterios:

Cuantificables

El indicador tiene que expresar una magnitud, una intensidad o una medida que permita establecer un punto de referencia.

Continuos en el tiempo

El indicador debe poderse medir en diferentes momentos de forma tal que pueda realizarse un ejercicio de contraste que permita evidenciar el avance en el cumplimiento de las metas.

Disponibles en el tiempo

El indicador debe corresponder a información que pueda ser obtenida de manera confiable en el tiempo.

Pertinencia conceptual (relevantes)

La información que arroja el indicador tiene que representar un insumo para la toma de decisiones en relación con las metas.

Adecuación a sus necesidades

Seleccionar indicadores de seguimiento y evaluación teniendo en cuenta el entorno de desarrollo de su municipio, la categoría de ruralidad o la capacidad institucional para el seguimiento. En la medida que estos sean más adecuados a las realidades de su municipio, más exitoso y útil será el proceso de seguimiento y evaluación.

Simplicidad, practicidad y sentido estratégico

Es deseable elegir indicadores que sean de relativa fácil captura periódica. Además, es recomendable seleccionar aquellos que realmente permitan un seguimiento estratégico del plan de ordenamiento territorial en la medida que se van implementando planes, programas y proyectos a través del plan de desarrollo.

Espacialización

Es fundamental que el expediente cuente con un sistema de información geográfica lo que facilitará la identificación del avance de la implementación del POT, estableciendo áreas deficitarias o en las que se van logrando las metas previstas.

Modelo territorial como principio y fin

Los indicadores tendrán que estar alineados con la visión y con los asuntos estratégicos del POT. Por esta razón, los indicadores propuestos tendrán que facilitar a la entidad territorial una línea base del modelo de ocupación actual y adicionalmente hacer un seguimiento a los resultados de la implementación de los planes, programas y proyectos, así como las normas estructurales y complementarias en cuanto a su capacidad para ir consolidando el modelo territorial.

Orientaciones de organización y responsabilidades

Se sugiere que la propuesta de indicadores esté acompañada de recomendaciones y medidas de requerimientos institucionales y tecnológicos mínimos, para que los funcionarios de la administración municipal las tengan en cuenta y así aumentar el expediente municipal y el sistema de seguimiento y evaluación.



Recuerde que esta etapa de evaluación y seguimiento del plan de ordenamiento territorial es muy importante ya que con ella se sabe si los planes, proyectos, programas, estrategias del plan funcionaron a corto, mediano y largo plazo. Así que la realización del expediente municipal es de suma importancia para lograr que el plan de ordenamiento territorial que sea efectivo en todas las etapas.

3.2. ¿A qué hacer seguimiento y qué evaluar?

¿A qué hacer seguimiento?

A la inclusión de las innovaciones en el POT y a sus productos, resultados e impactos asociados.

Etapas		Formulación	Implementación
Cadena de valor	Planeación Gestión Financiación	<ul style="list-style-type: none"> Modelo de Ocupación, Objetivos estratégicos, Planes Proyectos, Programas y Normas en el POT que incluyen innovaciones 	<ul style="list-style-type: none"> Planes Proyectos Programas Incluidos en PDT y ejecutados y concluidos Esquemas asociativos creados y en marcha
	Productos		<ul style="list-style-type: none"> Nº de unidades, m² coberturas, etc. Producidas con ejecución
	Resultados	<ul style="list-style-type: none"> Línea base: Estado actual del territorio (dimensiones, sistemas y sub-sistemas) 	<ul style="list-style-type: none"> Evolución de indicadores con respecto a línea base
	Impactos	<ul style="list-style-type: none"> Línea base: indicadores e índices propuestos: metas del modelo y de los objetos estratégicos 	<p>¿Qué evaluar?</p> <p>Las metas del modelo territorial y de los objetivos estratégicos cumplidos</p>

Siglas

- > **COS:** Coeficiente de Ocupación del Suelo
- > **CTP:** Consejo Territorial de Planeación
- > **DANE:** Departamento Administrativo Nacional de Estadística
- > **DNP:** Departamento Nacional de Planeación
- > **MOT:** Modelo de Ocupación Territorial
- > **OSPR:** Ordenamiento Social de la Propiedad Rural
- > **OT:** Ordenamiento Territorial
- > **PDT:** Plan Desarrollo Territorial
- > **PNN:** Parques Nacionales Naturales
- > **POT:** Plan de Ordenamiento Territorial
- > **PQRS:** Peticiones, Quejas, Reclamos y Solicitudes
- > **PTAP:** Planta de Tratamiento de Agua Potable
- > **PTAR:** Planta de Tratamiento de Agua Residuales
- > **RESPEL:** Registro de Generadores de Residuos o Desechos Peligrosos

Anexo 1

Algunos temas de referencia para construir indicadores en relacionados con ordenamiento y con el expediente municipal

Vivienda y edificaciones

- **Progreso en la densificación:** por ejemplo, aumento del número de licencias de construcción en el suelo urbano (con tratamiento de desarrollo o construcción). Aumento del número de viviendas por hectárea aparejado con incremento de oferta de espacio público efectivo, equipamientos, infraestructura y servicios.
- **Barrios legalizados, con mejoramiento integral y acciones de control de crecimiento informal:** hectáreas y número de viviendas en áreas con mejoramiento integral concluido. Número de gestiones y acciones para evitar crecimiento informal y localización en áreas de riesgo no mitigable, y/o para impulsar asentamientos adaptables al cambio climático.
- **Densidad de viviendas por clasificación de suelo:** unidad de medida ► Número de viviendas * Hectáreas.
- **Déficit cuantitativo de vivienda:** unidad de medida ► Número de viviendas. En sectores deficitarios y comparado con el número total de habitantes en déficit cuantitativo. Contrastando este valor frente al incremento de oferta de espacio público efectivo, equipamientos, y capacidad de soporte de redes de servicios.
- **Déficit cualitativo de vivienda:** unidad de medida ► Número de viviendas con mejoramiento de condiciones de habitabilidad.
- **Índice de hacinamiento:** unidad de medida ► Personas por dormitorio.

Patrimonio cultural e histórico

- **Patrimonio cultural e histórico:** área total de los distritos históricos y número de los monumentos culturales oficialmente protegidos.
- **Áreas Arqueológicas protegidas:** unidad de medida ► hectáreas.
- **Planes de manejo arqueológico adoptados:** unidad de medida ► Número.
- **Bienes inmuebles catalogados como Bienes de Interés Cultural:** unidad de medida ► Número.
- **Planes Especiales de Manejo y Protección adoptados:** unidad de medida ► Número

Sistema de movilidad y transporte

- **Terminación de la red vial arterial:** número de acuerdos registrados en los títulos de propiedad, kilómetros de líneas de arborización en los derechos de paso y porcentaje de la red total planificada que se ha completado.
- **Terminación de la red vial rural:** Kilómetros de vías nuevas, pavimentadas o número y porcentaje de la red total planificada que se ha completado.

- **Extensión del transporte público en área periféricas:** Porcentaje del área edificada dentro de una distancia caminable del transporte público que cuentan con frecuencias a este servicio de 20 minutos aproximadamente.
- **Extensión de red vial rural:** unidad de medida ► kilómetros.
- **Extensión de red fluvial navegable:** unidad de medida ► kilómetros.
- **Volumen de viajes Origen – Destino:** unidad de medida ► Número de viajes diarios.
- **Densidad vial:** unidad de medida ► Kilómetros de vía/ km² de área.
- **Distribución de transporte utilizado cotidianamente:** unidad de medida ► Porcentaje de tipo de medio de transporte.
- **Tiempo de viaje desde veredas, centros poblados a vías secundarias y primarias:** unidad de medida ► minutos.
- **Tiempo de viaje desde centros poblados hasta la cabecera municipal:** unidad de medida ► minutos.
- **Tiempo de viaje desde centros poblados hasta equipamientos sociales:** unidad de medida ► minutos.

Sistema de espacio público

- **Creación de nuevos espacios públicos abiertos:** Número y áreas de los nuevos espacios públicos abiertos; incremento en el espacio público efectivo por persona; cobertura y accesibilidad al espacio público.

- **Déficit cuantitativo y cualitativo de espacio publico efectivo:** espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas.
- **Porcentaje de espacio público con ocupación indebida:** Unidad de medida ► Porcentaje de espacio público.

Sistema de equipamientos

- **Porcentaje de tierras para uso público en nuevos proyectos:** Porcentaje de suelo destinado para uso público (vías, espacios abiertos, equipamientos) en proyectos aprobados y porcentaje promedio en todos los nuevos proyectos.
- **Área de equipamientos de educación por estudiante:** unidad de medida ► hectáreas. Cobertura en zonas deficitarias.
- **Cobertura de equipamientos educativos:** unidad de medida ► Número de estudiantes entre x rango de edad/ total de niños entre x rango de edad.
- **Área de equipamientos de salud por habitante:** unidad de medida ► hectáreas.
- **Cobertura salud:** unidad de medida ► Número de personas con acceso a salud/ total habitantes zona.
- **Área de equipamientos de bienestar social por habitante:** unidad de medida ► hectáreas.
- **Áreas de equipamientos públicos de recreación por habitantes:** unidad de medida ► hectáreas.

Sistema de servicios públicos

- **Descentralización de los servicios públicos:** Localización de nuevas escuelas, centros médicos, estaciones de policía y de bomberos y cambio en la distancia promedio de las áreas edificadas a esos equipamientos en relación con la distancia promedio observada en el diagnóstico.
- **Cobertura de acueducto:** Unidad de medida ► No de viviendas con servicio /viviendas total.
- **Cobertura de alcantarillado:** Unidad de medida ► No de viviendas con servicio /viviendas total.
- **Cobertura de energía eléctrica:** Unidad de medida ► No de viviendas con servicio /viviendas total.
- **Cobertura de gas natural:** Unidad de medida ► No de viviendas con servicio /viviendas total.
- **Cobertura servicio de aseo:** Unidad de medida ► No de viviendas con servicio /viviendas total.
- **Cobertura de internet:** Unidad de medida ► No de viviendas con servicio /viviendas total.

Medio ambiente

- **Número de acciones para evitar incremento de la frontera agrícola en áreas protegidas (según normatividad en la materia):** Número de acciones para evitar ocupación en áreas en condiciones de amenaza alta Impacto y resultados en Hectáreas.

- **Tasa de cambio de las coberturas naturales de la tierra (TCCN):** unidad de medida ► Porcentaje.
- **Suelo municipal en categoría de protección:** unidad de medida ► Hectárea. Y número de acciones, planes, programas y proyectos en ejecución y ejecutados para su gestión y protección.

Áreas de amenazas y riesgos

- **Áreas en condición de alto riesgo que requieren estudios detallados.**
- **Áreas en condición de alto riesgo no mitigable.**
- **Decisiones respecto a escenarios de alto riesgo no mitigable.**
- **Áreas en condición de alto riesgo mitigable.**
- **Decisiones respecto a escenarios de alto riesgo mitigable, viviendas en alto riesgo y población en alto riesgo mitigable y no mitigable.**

Para ampliar información sobre el tema, le invitamos a consultar la ficha especializada de Adecuada incorporación de la Gestión de Riesgo de Desastres en los Planes de Ordenamiento Territorial.

Demografía

- **Población rural:** unidad de medida ▶ porcentaje de la población total.
- **Densidad poblacional:** unidad de medida ▶ Habitantes por kilómetro cuadrado.
- **Tasa de crecimiento poblacional anual (*) Cruce de información con SISBEN para zonas rurales dispersas:** unidad de medida ▶ porcentaje de crecimiento.
- **Tasa bruta de mortalidad:** unidad de medida ▶ Muertes por 1000 habitantes.

Calificación

- **Área municipal por categorías Protección y Desarrollo Restringido:** unidad de medida ▶ Hectáreas y porcentajes.

Actividades económicas

- **Área destinada por sector productivo - Revisar CIU:** unidad de medida ▶ Hectáreas.
- **Área con licencia minero/energético por revisar:** unidad de medida ▶ Hectáreas.
- **Áreas de explotación minera sin licencia:** unidad de medida ▶ Hectáreas.

Participación

- **Participación de actores relevantes para la elaboración del POT:** unidad de medida ▶ Número de actores claves participantes / Total actores claves.
- **Propuestas de actores claves adoptadas:** unidad de medida ▶ Propuestas adoptadas/ Propuestas viables presentadas por los actores relevantes del OT.
- **Propuestas de la ciudadanía adoptadas:** unidad de medida ▶ Propuestas adoptadas/ Propuestas viables presentadas por la ciudadanía.
- **Incentivos para motivar la participación ciudadana:** unidad de medida ▶ Recursos asignados, No acciones y población participante.

Control social y rendición de cuentas

- **Requerimientos atendidos:** unidad de medida ▶ PQRS atendidas o resueltas / PQRS presentadas.
- **Participación en espacios de socialización:** unidad de medidas ▶ Personas que asistieron a espacios presenciales para la socialización del POT / Total habitantes.
- **Participación en espacios de rendición de cuentas:** unidad de medida ▶ Personas que asistieron a espacios presenciales para la rendición de cuentas del POT / Total habitantes.
- **Espacios de participación:** unidad de medida ▶ Número.
- **Veedurías para seguimiento a POT:** unidad de medida ▶ Número de veedurías conformadas / Np UPRs.
- **Documentos de Producción y difusión de información del avance del POT:** unidad de medida ▶ Número.

Fiscal

- **Ingresos generados por plusvalía en suelo rural:** unidad de medida ► Recursos monetarios.
- **Ingresos generados por otros mecanismos (valorización e impuesto Predial) en suelo rural:** unidad de medida ► Recursos monetarios.
- **Generación de recursos propios para la financiación de los proyectos del POT en suelo rural:** unidad de medida ► Recursos monetarios.



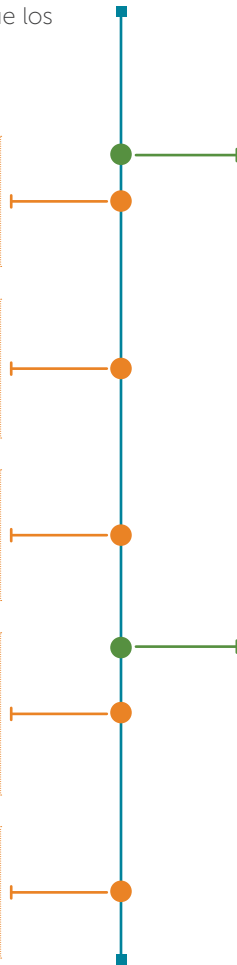
Para ampliar la información, consulte la innovación "Gestión de la ciudad existente" que hace parte del Kit de Ordenamiento Territorial disponible en:
<https://portalterritorial.dnp.gov.co/kit-pot>

Anexo 2

Características de un plan parcial para ciudades intermedias y grandes

Para el caso de las ciudades grandes e intermedias, se recomienda que los planes parciales tengan ciertas características:

- Macro-manzanas:** Las macro manzanas pueden ser de un kilómetro (100 hectáreas) teniendo en cuenta derechos de paso de la malla vial arterial de 30 metros de ancho.
- Manzanas:** El tamaño máximo de las manzanas (que no son industriales) debe ser de 3 hectáreas. Adicionalmente deben estar rodeadas de vías.
- Superficie de los planes parciales:** Los planes parciales deberían tener más de 20 hectáreas de superficie y por lo menos cuatro o cinco planes parciales deben cubrir una macro-manzana.
- División de las macro-manzanas:** Las macro- manzanas pueden ser divididas en cuatro cuadrantes por vías de 20 metros de ancho que se crucen en su centro. Los planes parciales individuales tienen que cubrir un cuadrante entero.
- Uso público:** el 40 por ciento del área debería ser para uso público, calles y vías arteriales, espacios públicos abiertos y equipamientos públicos.



Parámetros de construcción: las normas de construcción en los planes parciales deben especificar: **i)** los coeficientes de ocupación del suelo (COS); **ii)** La cobertura del lote; **iii)** La altura de la edificación; **iv)** Los retiros.

A continuación se sugiere una tabla para tener en cuenta las medidas de construcción en los planes parciales:

Densidad bruta de las macro-manzanas: se sugiere que la densidad de las macro-manzanas sea de 200 personas por hectáreas lo que implica un coeficiente de ocupación del suelo (COS) de 1.0 en predios residenciales:

- Cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en las macro-manzanas de 1 km:
 - Área total del suelo 1 km² = 100 hectáreas = 1.000.000 m².
 - Población total = Área total x Densidad promedio = 20.000 habitantes.
 - Área de suelo estimada por persona = 20 m².
 - Área de suelo residencial total = 20.000x20 = 400.000 m².
 - Si el 40% del área de la macro-manzana es residencial (reservando 40% del área para uso público + 20% para uso comercial, industrial o de oficinas): 40% x 1.000.000 = 400.000 m².
- Coeficiente de ocupación del suelo (COS) = áreas de suelo residencial total ÷ área residencial total= 400.000÷ 400.000=1.0.

Usos de alta densidad poblacional: Los edificios residenciales, comerciales y de oficinas de alta densidad deberían estar a lo largo del perímetro de las macro-manzanas en frente de las vías arteriales.

Parámetros de construcción: las normas de construcción en los planes parciales deben especificar: **i)** los coeficientes de ocupación del suelo (COS); **ii)** La cobertura del lote; **iii)** La altura de la edificación; **iv)** Los retiros.

A continuación se sugiere una tabla para tener en cuenta las medidas de construcción en los planes parciales:

Métrica	Uso del suelo					
	Aislada	Continua	Sin elevador	Con elevador	Comercio	Oficina
Ocupación del suelo (COS)	0,2	0,4	0,8	1,6	1,6	1,6
Uso del lote (%)	10	30	50	80	80	80
Altura edificación (pisos)	2	2	4	8	8	8
Retiro frontal (ml)	4	2	4	8	8	8
Retiros laterales (ml)	3	3	3	3	0	0
Retiro posterior (ml)	3	6	6	6		
Estacionamiento (#/u.)	2	1	1	1	TBD	TBD

Construcciones en las vías arteriales: en las vías arteriales las construcciones no deberían tener retiros, pueden formar una "pared" a lo largo de las vías. Los estacionamientos de estas construcciones tendrán que estar detrás y no al frente, evitar congestiones de tráfico con la entrada y salida permanente de vehículos.

Usos de baja densidad: los edificios residenciales de baja densidad deberían estar lejos de las vías arteriales y de los nudos de transporte.

Espacios y equipamientos públicos: en el centro de las macro-manzanas deberían localizar equipamientos públicos (colegios) y espacios públicos (espacios abiertos, campos deportivos y áreas recreacionales), de modo que queden accesibles a toda la macro-manzana.

Calles e intersecciones de 4 vías: El ancho mínimo de las calles debería ser de 10 metros y son preferibles las intersecciones de 4 vías.

Proyectos de vivienda progresiva: los planes parciales tienen que permitir la subdivisión y venta del suelo, sin servicios, siempre que exista un trazado de calles de al menos 10 metros con intersecciones de cuatro vías.