

Informe Final de Práctica Profesional

Observatorio Planes Parciales

Juliana Sánchez Cardona

Tutor

María Gabriela Bedoya Duque Licenciada en matemáticas y física

Universidad Católica Popular del Risaralda

Programa de Administración de Empresas

Prácticas Profesionales

Pereira

2010

Dedicatoria

Le dedico todo mi esfuerzo que se ve reflejado en este proyecto a mi familia. A mi madre quien ha sido incondicional en todo momento, pues con su ayuda y compañía he obtenido muchos logros. Con todo el corazón le dedico este trabajo y todos los que vengan de ahora en adelante a mi hija hermosa que la amo desmedidamente y quien ha sido mi impulso para sacar adelante tantas cosas que logre en este periodo. A mi padre que con su sabiduría ha guiado mi vida. A mi hermanito que adoro con toda mi alma y quien ha sido como un segundo padre para mí pues siempre ha estado presente animando y mostrándome los caminos de la vida.

Agradecimientos

Agradezco a todos mis compañeros de trabajo que al ir pasando el tiempo se convirtieron en mis amigos, los quiero mucho. De manera especial le agradezco a mi jefe el arquitecto Felipe Mejía Lamprea, a la ingeniera Ángela María Fatt Naranjo, al arquitecto Juan Diego Restrepo Calle, a mi tutora Gaby quienes direccionaron, orientaron, asesoraron e hicieron factible este proyecto. Nuevamente no puedo dejar de agradecerle a mi familia, los amo.

Tabla de contenido

Introducción	10
1. Presentación de la organización o sitio de práctica	12
1.1. Reseña histórica	12
1.2. Misión	13
1.3. Visión.....	13
1.4. Principios	13
1.5. Valores	15
2. Diagnostico del área de intervención o identificación de las necesidades	20
3. Eje de intervención	23
4. Justificación eje de intervención.....	24
5. Objetivos.....	25
5.1. Objetivo general.....	25
5.2. Objetivos específicos	25
6. Referente conceptual.....	26
7. Cronograma	32
8. Presentación y análisis de los resultados	33
Conclusiones.....	82
Recomendaciones	84
Referencias.....	85

Resumen

En Pereira se han presentado 48 planes parciales de los cuales 27 han sido aprobados por decreto municipal. Se deriva por tal motivo, en la Secretaria de Planeación Municipal la necesidad de llevar a cabo un observatorio de planes parciales.

Este observatorio se define como una herramienta de gestión de información, la cual, se hace necesaria después de 10 años de historia de desarrollo de planes parciales, pues, se espera como resultado conocer el estado del arte que se devela desde la perspectiva de planes parciales. El fin último del observatorio de planes parciales radica en tener información actualizada y confiable sobre el desarrollo de Pereira.

Abstract

At Pereira city 48 partial plans have been submitted, from which 27 have been approved by municipal decree. It's for this reason that the Planning Government from the city needs to execute a partial plan's observatory.

This observatory is defined as an information management tool, which becomes necessary after 10 years of partial plan's history, it is expected as result to know about the state of art that partial plans reveal. The ultimate goal of partial plan's observatory lies in having current and real information from Pereira's development.

Introducción

Se realiza en la Secretaria de Planeación de la Alcaldía Municipal de Pereira, puntualmente en la Dirección Operativa de Desarrollo Urbano, un proyecto que se basa en análisis estadísticos que se desarrollan para compilarse dentro de un documento técnico, el cual, resuelve una problemática que allí se presentaba.

En el proyecto que se realizó se presentan tres momentos esenciales y estructurantes. El primero consta de la observación y reflexión de las necesidades de la organización. Seguido a esta etapa se procede a desarrollar la segunda parte donde se establece la principal necesidad que se debe resolver y se prosigue a resolverla mediante diferentes procesos que le dan cabida a la tercera y última etapa. Allí, en esta parte de culminación se establecen unos análisis y unas conclusiones, los y las cuales, se convierten en la fase protagonista del proyecto desarrollado.

Los momentos estructurantes se desarrollan desde el momento en que se identifica el vacío que existe en la dependencia en cuanto se refiere a un proceso que allí debe ser realizado y la inexistencia de una persona adecuada e idónea que se dedique a llevar a cabo este proceso. La falta de seguimiento a una herramienta de planificación territorial, la cual, se consolida dentro de esta dirección operativa sería la necesidad sin resolver que necesita una intervención.

El observatorio de planes parciales es el proceso que se encontraba rezagado sin solución alguna. Por tal motivo, se decide, intervenir este proceso, mediante la formulación de un observatorio de planes parciales decretados en el Municipio de Pereira. De tal modo que por razón de identificar y analizar las tendencias de desarrollo de la ciudad y reconocer las tendencias de ofertas inmobiliarias se pretende dar cumplimiento a la problemática existente. Es decir, mediante la implementación de un observatorio que aplique para planes parciales, se desarrollaran una serie de análisis estadísticos que resuelvan la necesidad latente de realizar un seguimiento a los procesos que se compilan dentro del desarrollo de esta herramienta de planificación.

Este proyecto se realizó mediante la actualización de una base de datos principal que posteriormente junto con otras bases de datos secundarias obtenidas, se desarrollan una

serie de gráficos de diferentes tipos que permiten la realización de unos análisis estadísticos que concluyen una serie de anotaciones importantes para el área intervenida.

Dentro del proyecto se encuentran limitantes que tienen que ver con la parte técnica del proceso, como por ejemplo, la desorganización de la información, la desactualización de los datos existentes, la forma inadecuada de entrega de información de otras organizaciones la cual servirá de materia prima para el adecuado desarrollo del producto final, entre otras dificultades menores.

Pero de manera contrastante con las limitaciones encontradas se establece que con los resultados obtenidos se llega más allá de lo proyectado en la primera etapa, ya que, se visualizan análisis y conclusiones determinantes y estructurantes para las áreas interesadas. Cuando primeramente se pensó que el observatorio de planes parciales iba a estar dirigido al área que se intervino, al finalizar el proceso, se detecta la necesidad y posibilidad de socializar los resultados con diferentes áreas.

1. Presentación de la organización o sitio de práctica

1.1. *Reseña histórica*

El 24 de agosto de 1863, el Pbro. Remigio Antonio Cañarte encabezó la caravana fundadora que desde Cartago marchó a las tierras de lo que hoy es Pereira. Seis días después se celebra la Misa de fundación y se protocoliza el establecimiento de la Villa de Pereira, en la esquina de la calle 19 con carrera octava, en la Plaza de Bolívar. En sus comienzos la aldea comprendía seis manzanas y unas setenta casas dispersas entre Egoya y el Otún; levantadas en guadua, bareque y techo pajizo. El 25 de abril de 1870 se oficializó por medio de Ley de la República el establecimiento de la Villa de Pereira.

Es en 1871 que el Municipio de Pereira tiene su primer alcalde, Pedro Duque, después de este, la administración municipal fue encabezada, año tras año, por ochenta y ocho (88) alcaldes, entre ellos, Jesús María Villegas, Enrique Álvarez, Tobía Mejía y Julio Mejía. Gustavo Orozco Restrepo fue el último alcalde elegido por el gobernador, ya que con el acto legislativo número uno de 1986 se establece la elección popular de alcaldes a partir de marzo de 1988.

En 1988 se elige el primer alcalde por elección popular, Jairo Arango Gaviria, después de él, los habitantes del Municipio de Pereira han elegido a César Augusto Castillo Ramírez (1990), Ernesto Zuluaga Ramírez (1992), Juan Manuel Arango Vélez (1992 - 2004), Luis Alberto Duque Torres (1998) y Martha Elena Bedoya Rendón (2001) y en la actualidad a Israel Alberto Londoño Londoño.

Para lograr dicho grado de desarrollo, fue indispensable fortalecer la economía agraria-cafetera y las sociedades comerciales, integrar el comercio a la nación y el mundo exterior, implementar infraestructura física, vial y de servicios públicos, planeamiento urbano, fomento a la educación, al desarrollo financiero, al establecimiento de empresas y políticas de fomento e inversión empresarial y al impulso de nuestra cultura.

La visión de progreso y el espíritu cívico de todos los sectores sociales e institucionales le dieron a la ciudad desde sus inicios la fuerza, la vitalidad y el empuje, que permitieron enrumbar la ciudad hacia el siglo XX y ahora enfrentar los retos del siglo XXI.

1.2. Misión

Con el apoyo del conocimiento en sus diversos campos, de la mano de todas las ciudadanas y ciudadanos. La ALCALDÍA DE PEREIRA, trabajará en el logro de los acuerdos y consensos necesarios para que los atributos, dimensiones, y sus interacciones permitan una acción integradora, urbana y rural, que dignifique la vida de sus habitantes y posibiliten un desarrollo humano sostenible, garantizando la construcción de un proyecto colectivo de ciudad. La Administración Municipal de Pereira, presta los servicios públicos y asume las competencias, asignadas por la Constitución y la Ley, en función del cumplimiento de los fines esenciales del Estado; gestiona sus propios intereses y administra sus recursos con transparencia y responsabilidad para el mejoramiento social y cultural de sus habitantes.

1.3. Visión

Pereira será una ciudad gobernada con transparencia y equidad, donde todos actuemos con responsabilidad y solidaridad, con un desarrollo sostenible en el campo y la ciudad con condiciones de vida digna para sus habitantes, articulada a la región y al mundo. La Administración Municipal de Pereira, será reconocida por su calidad en el servicio ciudadano, por la excelencia en el desempeño administrativo, por el uso de las más avanzadas tecnologías y por la profesionalización y pertenencia del servidor público, con un indeclinable compromiso de mejoramiento continuo.

1.4. Principios

Planificación: Enfocar los recursos disponibles al cumplimiento de la misión aplicando para ello las más modernas metodologías de gestión pública y en concordancia con los lineamientos establecidos por la Función Pública.

Desarrollo del Talento Humano hacia un alto nivel profesional. Operar cambios de actitud en el recurso humano comprometido en el cumplimiento de la misión institucional, por medio de la política de capacitación y reconocimiento de meritos, orientados al cabal cumplimiento de sus funciones.

Control por Procesos. Ejercer la Gestión Pública de conformidad con los procesos y procedimientos establecidos en el Programa de Modernización y Fortalecimiento Institucional, aplicando nuevas y organizadas metodologías de trabajo orientadas a obtener mayor eficiencia y eficacia en la aplicación de los procesos multifuncionales, conduciendo el enfoque de procesos hacia el cliente (usuario, beneficiario o destinatario).

Participación ciudadana o comunitaria: Ejercer la Gestión pública con la participación activa de los ciudadanos o la comunidad, promoviendo la constitución de veedurías ciudadanas, audiencias públicas, consejos comunitarios y demás mecanismos de participación que permitan conocer el querer y anhelos de los habitantes del territorio.

Enfoque hacia el cliente: la razón de ser de la Administración Municipal de Pereira es prestar un servicio dirigido a satisfacer a sus clientes; por lo tanto, es fundamental comprender cuáles son las necesidades actuales y futuras de los clientes, que cumpla con sus requisitos y que se esfuerce por exceder sus expectativas.

Liderazgo: Lograr la unidad de propósito dentro de la organización, generando y manteniendo un ambiente interno favorable, en el cual los servidores públicos y/o particulares que ejercen funciones públicas se involucren totalmente en el logro de los objetivos de la entidad.

Enfoque basado en los procesos: En la Administración Municipal de Pereira existe una red de procesos, la cual al trabajar articuladamente, permite generar valor. Un resultado deseado se alcanza más eficientemente cuando las actividades y los recursos relacionados se gestionan como un proceso.

Enfoque del sistema para la gestión: el hecho de identificar, entender, mantener, mejorar y, en general, gestionar los procesos y sus interrelaciones como un sistema contribuye a la eficacia, eficiencia y efectividad de la Administración Municipal de Pereira en el logro de sus objetivos.

Mejora continua: siempre es posible implementar maneras más prácticas y mejores para entregar los productos o prestar servicios. Es fundamental que la mejora continua del

desempeño global de la Administración Municipal de Pereira sea un objetivo permanente para aumentar su eficacia, eficiencia y efectividad.

Coordinación, cooperación y articulación: el trabajo en equipo, en y entre entidades es importante para el desarrollo de relaciones que beneficien a sus clientes y que permitan emplear de una manera racional los recursos disponibles.

Transparencia: La gestión de los procesos se fundamenta en las actuaciones y las decisiones claras; por lo tanto, se garantiza el acceso a la información pertinente de sus procesos, facilitando el control social.

Autocontrol: Es la capacidad que ostenta cada servidor público para controlar su trabajo, detectar desviaciones y efectuar correctivos para el adecuado cumplimiento de los resultados que se esperan en el ejercicio de su función, de tal manera que la ejecución de los procesos, actividades y/o tareas bajo su responsabilidad, se desarrollen con fundamento en los principios establecidos en la Constitución Política.

Autorregulación: Es la capacidad institucional para aplicar de manera participativa al interior de la Administración Municipal de Pereira, los métodos y procedimientos establecidos en la normatividad, bajo un entorno de integridad, eficiencia y transparencia en la actuación pública.

Autogestión: Es la capacidad institucional de la Administración Municipal de Pereira para interpretar, coordinar, aplicar y evaluar de manera efectiva, eficiente y eficaz la función administrativa que le ha sido asignada por la Constitución, la Ley y sus Reglamentos.

1.5. Valores

Responsabilidad. Que se entiende como la voluntad individual y colectiva de rendir cuentas sobre cada uno de nuestros actos.

Compromiso. Alude a un sentimiento individual de hacer suya su función administrativa asegurándose que los resultados sean los previstos.

Sentido de Pertenencia. Sentir que la Administración Municipal y los recursos públicos son como suyos y que por esa misma causa procurar por su cuidado y protección.

Honestidad. Que significa hacer las cosas de acuerdo a unos principios y valores humanos adoptados desde la familia, para hacer las cosas con amplio sentido social y en defensa de los derechos humanos, reconociendo los derechos de los ciudadanos y haciendo que sean respetados por todos.

Solidaridad. Para apoyar a los demás cuando las circunstancias así lo exijan.

Respeto. Que significa aceptar la diferencia que tenemos con los demás y a partir de allí comenzar a construir un consenso. Es no invadir la órbita personal e individual de los demás para aceptar que todos tenemos nuestro propio espacio.

1.6. Servicios que presta

1. Promocionar una cultura de concertación liderada por el Alcalde quien motivará al Concejo Municipal con propuestas que coadyuven a la gobernabilidad de la ciudad.
2. Inspirar confianza a la comunidad con una gestión innovadora que recupere la credibilidad y confianza en el gobierno local.
3. Considerar a sus habitantes como el centro de toda actuación y facilitar su participación y desarrollo integral.
4. Liderar la construcción colectiva del Municipio en sus espacios urbanos y rurales.
5. Diseñar e implementar políticas públicas en colaboración con el estado, para articular las prioridades de la gente con la dinámica nacional.
6. Determinar con claridad la misión, propósito y metas de cada una de las dependencias o entidades del Municipio.
7. Fomentar una nueva cultura del trabajo digno que satisfaga las necesidades del sector

productivo y ayude a la ciudad en su proceso de competitividad.

8. Evaluar los programas y proyectos que se pongan en marcha y establecer rigurosos sistemas de control de resultados.

9. Optimizar el uso de los recursos financieros, humanos y técnicos encaminados todos a una administración eficiente y eficaz de los bienes públicos.

10. Aprovechar las ventajas comparativas que ofrezcan otras entidades u organizaciones de carácter público o privado, lo cual permitirá sumar esfuerzos y voluntades para optimizar experiencias y recursos.

11. Facilitar el acceso de sus habitantes al conocimiento y fiscalización de todos los actos de la administración, de conformidad con la Ley.

12. Impulsar procesos de desconcentración y delegación de funciones para darle agilidad a los procesos administrativos.

13. Instaurar mecanismos que le permitan, en el ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa de su patrimonio físico y ecológico.

14. Instituir y adoptar medios de financiación suficientes y estables para el desarrollo de la ciudad, para atender a todos los sectores sociales, no importando su origen o condición social.

15. Proyectar la ciudad a las corrientes actuales de la cultura y la economía, para facilitar su ingreso al mundo global. 16. Vincular la municipalidad al universo de la tecnología y la informática.

17. Fomentar la integración de los diversos estamentos de la municipalidad, en todas sus

formas, como la gran posibilidad del desarrollo sostenible.

18. Respetar las distintas identidades étnicas y culturales que posibiliten una mayor convivencia.

19. Permitir el acceso a la comunidad a los recursos destinados a la inversión social.

20. Defender la complementariedad del hombre y de la mujer como protagonistas de los núcleos familiar y social.

21. Institucionalizar espacios de concertación público-privados para aquellos asuntos de interés colectivo.

22. Afrontar el crecimiento futuro de la ciudad, manteniendo su cohesión social.

1.7. Número de empleados

La organización maneja dos tipos de contratos. El talento humano de La Administración Municipal de Pereira, se divide entonces, en dos tipos de empleados, funcionarios y contratistas. Cuenta con 638 funcionarios y además con 695 contratistas. En total suman 1333 empleados.

1.8. Organigrama

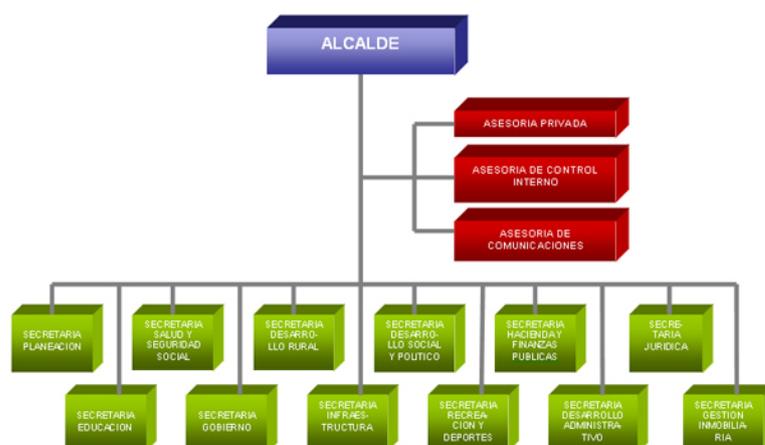




Ilustración 1: Organigrama

Fuente: Sistema de gestión de calidad Alcaldía Municipal de Pereira (2010)

2. Diagnostico del área de intervención o identificación de las necesidades

La secretaria de planeación de la Alcaldía Municipal de Pereira tiene como misión formular directrices de desarrollo de la ciudad de Pereira para que le permita al sector público y privado visualizar una imagen objetivo de ciudad deseada, proyectando el futuro y actuando ordenadamente para alcanzarlo; para el logro de su misión, la Secretaría de Planeación formulará las políticas públicas, coordinará la acción pública municipal, controlará y evaluará su gestión y alcanzará un sistema de gestión pública de alta responsabilidad. Será la dependencia encargada de operar las decisiones que en materia de planeación disponga el Alcalde.

La secretaria de planeación cuenta con 2 subsecretarías las cuales son planeación socioeconómica y de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y a su vez 3 direcciones operativas que corresponden a sistemas de información para la planeación, desarrollo urbano y direccionamiento estratégico y sistemas de gestión.

El área de intervención es la dirección operativa de desarrollo urbano. Esta área es considerada dentro de la organización como un proceso y dentro de la misma por lo tanto encontramos 2 subprocesos, y son, espacio público y gestión urbana.

La dirección operativa de desarrollo urbano se encuentra a cargo actualmente del arquitecto Felipe Mejía Lamprea. Es responsable de generar instrumentos de gestión, financiación y planificación del suelo dados por la ley 388 de 1997, en cuanto a la parte de gestión urbana; y además tiene a cargo las áreas de cesión, y aprovechamientos económicos del espacio público, refiriéndose a la parte de espacio público.

Esta dirección operativa tiene como objeto principal analizar y adoptar los diferentes planes parciales presentados por las entidades y/o los particulares, cuando estos cumplan con los requisitos establecidos por las normas y las leyes vigentes.

Específicamente se llevan a cabo unos proyectos dentro del área, los cuales, manejan un nivel más general, y serían los proyectos estratégicos que se encuentren especialmente determinados para el área. Dichos proyectos estratégicos se diferencian de los procesos en la parte de temporalidad. Por su parte los proyectos están establecidos para periodos de

tiempo prolongados, mientras que, los subprocesos son actuaciones dentro del área que se llevan a cabo diariamente.

Por lo tanto, los proyectos estratégicos que se desarrollan actualmente son 6: Macroproyecto de Vivienda, Proyecto Urbano Egoya, Calle de la Fundación (Calle 19), Plan Parcial zona franca – Caimalito, Estadio Hernán Ramírez Villegas, Anillo vial longitudinal. El tiempo en el cual deben llevarse a cabo corresponderá al periodo de gobierno del actual Alcalde Israel Londoño Londoño.

Por otra parte, los subprocesos, que también reciben la denominación de procesos misionales, debido a que se convierten en misiones a cumplir en un tiempo determinado para la dirección operativa de desarrollo urbano, como ya se había mencionado anteriormente, son asuntos los cuales se desarrollan diariamente. La formulación y revisión de planes parciales, la concertación y consulta de la autoridad ambiental correspondiente, la adopción de un plan parcial mediante la previa autorización de la Secretaria Jurídica, la liquidación del efecto y participación de la plusvalía, la delimitación de las unidades de actuación urbanística, son subprocesos que se llevan a cabo dentro del área a intervenir.

Dentro de la gestión que se lleva a cabo con los planes parciales existe un subproceso llamado observatorio de planes parciales. El cual consiste básicamente en diagnosticar el estado actual de los planes parciales del Municipio de Pereira. Este subproceso se diferencia de los demás que se llevan a cabo dentro del área ya que es de carácter informativo, mientras que el resto de procesos son técnicos.

La recopilación de la información acerca del objeto investigativo se llevo a cabo por medio de entrevistas y observación directa. Inicialmente la técnica utilizada fue la entrevista, la cual, se baso en una serie de preguntas realizadas de forma verbal acerca de estado actual y necesidades de la organización. Las personas entrevistadas fueron tres: El director operativo de desarrollo urbano, área la cual, será el eje de intervención; una ingeniera industrial y u ingeniero civil que forman parte del equipo de trabajo de la misma dependencia.

Por su parte, la observación directa se realizó para determinar que se está haciendo, como se está haciendo, quien lo hace, como se lleva a cabo, cuánto tiempo toma, por que se hace, y donde se hace. Se realizo una observación interviniendo con las personas observadas.

3. Eje de intervención

Un observatorio se define como una figura instrumental que implica la recopilación de datos, su transformación en información, dotándola de importancia y propósito, realizada en forma sistemática y permanente sobre algún fenómeno natural, social o económico, con el propósito de profundizar en el conocimiento de su trayectoria y tendencias, a la vez de crear el instrumental necesario para monitorear y validar su comportamiento y evolución. (Montoya, 2006)

Aplicando esta definición de observatorio al eje de intervención se obtiene que un observatorio de planes parciales se refiere al proceso de recopilación de datos que puedan arrojar los planes parciales presentados a la administración municipal y a su vez concluir esta recopilación de datos en información pertinente como lo son la trayectoria, las tendencias, el comportamiento y evolución de los mismos.

El observatorio de planes parciales cuenta con una base de datos la cual es el punto de partida para llevar a cabo el proceso. Este proceso se enfoca en convertir datos en información. Esta información debe revelar aspectos importantes de los procesos que se están llevando a cabo en el área.

4. Justificación eje de intervención

La importancia de llevar a cabo un proceso informativo llamado observatorio de planes parciales radica en la necesidad de conocer la evolución y las tendencias de ejecución de planes parciales.

El observatorio de planes parciales por ser un proceso informativo se ha relegado con una importancia menor a los demás procesos los cuales son de carácter práctico. Por tal motivo, la base de datos en la cual se almacena la información necesaria para llevar a cabo la transformación de datos en información se encuentra desactualizada y no se realiza el observatorio de planes parciales.

Es importante abordar el observatorio en el área, ya que se están presentando una cantidad estimable de planes parciales, los cuales, se plantean para llevar a cabo proyectos de construcción, y estos en su mayoría, abarcan áreas representativas para la ciudad. De este modo, el observatorio es necesario para realizar un seguimiento a los procesos presentados en el área.

La información que se derive del observatorio de planes parciales servirá, además de conocer el estado actual de los planes parciales en el municipio de Pereira, para establecer que grado de ejecución realmente se está llevando a cabo, es decir, de todo lo planteado que es lo que se está construyendo.

El producto de este proceso informativo será de interés para el director operativo del área de desarrollo urbano. Con esta información él tendrá un conocimiento del estado actual de los procesos del área, además de ilustrar la ejecución que se esté llevando a cabo. El director deberá informar al secretario de planeación, a los 2 subsecretarios y a los demás directores de la secretaria de planeación, en los comités, que se efectúan semanalmente. Adicionalmente servirá para informar a la comunidad, ya que son proyectos que se realizan en el municipio.

5. Objetivos

5.1. Objetivo general

Formular el observatorio de planes parciales decretados en el Municipio de Pereira.

5.2. Objetivos específicos

Identificar y analizar las tendencias de desarrollo de la ciudad.

Reconocer las tendencias de ofertas inmobiliarias.

6. Referente conceptual

6.1. *Referente Teórico*

El desmedido crecimiento de Medellín y de las ciudades colombianas, de finales del siglo pasado hizo que se creara un mecanismo para contrarrestar el avance del cemento, que devoró sin contemplaciones las zonas verdes y los espacios comunes destinados para los habitantes.

Fue así como nació, con la ley 388 de 1997, la figura de los planes parciales. Desde ahí este instrumento urbanístico de planificación y gestión complementa y precisa, en detalle, el planeamiento de las áreas del territorio y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), exige su aplicación. (Red de Gestores Sociales, 2006)

6.2. *Referente Conceptual*

Según la Ley 388 de 1997 un plan parcial es la herramienta, mediante la cual, se lleva a cabo una planeación organizada de un municipio, en cuanto a acciones urbanísticas se refiere, en suelos urbanos o suelos de expansión, o si es necesario mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos, u operaciones especiales para llevar a cabo una planificación ordenada.

Esta planeación organizada se determinara por el plan de ordenamiento territorial: Un Plan de Ordenamiento Territorial es un documento elaborado por la Administración Municipal y aprobado por el Concejo de la localidad, el cual determina los usos, alturas, destinación, reservas y crecimiento de su propio territorio. (Secretaria Distrital de Planeacion). El ordenamiento del territorio tiene como función, complementar la planificación económica y social de los municipios con el aspecto territorial, el cual, busca establecer el máximo aprovechamiento de los usos del suelo para brindar un desarrollo y un crecimiento sostenibles.

Existen 3 tipos de suelo, de los cuales, 2 son de interés para el tema de planes parciales. Se considera como suelo urbano las áreas del territorio municipal que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose

su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación al igual que las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas. (Alcaldía Municipal, 2007)

Suelo de expansión urbana está constituido por aquellas áreas del territorio municipal destinadas a la expansión urbana que son habilitadas para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial, según lo determinen los programas de ejecución. (Alcaldía Municipal, 2007)

Un plan parcial está estructurado de forma tal que se conforma por medio de unidades de actuación urbanística. Estas unidades de actuación urbanística se refieren a la división del plan parcial en varias secciones las cuales se desarrollaran individualmente. Son ámbitos espaciales de planeamiento, conformados por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitados en las normas que desarrollan el Plan Parcial, concebidos como mecanismos de gestión del suelo requeridos para la aplicación del principio del [reparto equitativo de las cargas y beneficios](#) del ordenamiento y la compensación. (Ministerio de ambiente)

La figura utilizada semejante a observatorio de planes parciales, son los observatorios urbanos, los cuales, evalúan y monitorean las políticas urbanas y formulan sugerencias y posibles correcciones de ruta a las esferas gubernamentales. (Instituto Municipal de Planeacion de Queretano, Mexico).

Tambien existe en Medellin un observatorio de politicas publicas, el cual, pretende administrar información y generar conocimiento, a partir del análisis de datos y el estudio de temas prioritarios de ciudad.

El observatorio de planes parciales tiene como fin realizar un análisis estadístico y de mercados. Los cuales pretenderán evaluar temas como desarrollo de ciudad, y oferta inmobiliaria.

A continuación se conceptualizaran las variables que hacen parte de la base de datos por la cual se rige el observatorio de planes parciales.

Clase de suelo: Son las principales categorías administrativas y legales en que el POT divide el territorio urbano y rural del municipio (Alcaldía Municipal, 2007).

Tratamiento: Es aquel que se aplica a zonas del suelo urbano o de expansión, urbanizables no urbanizados, que deban incorporarse al desarrollo, mediante el adelanto de procesos de urbanización. (Municipio de Buenaventura, 2006).

Área bruta: Es el área total del predio o predios sujetos a plan parcial (Banco de la Republica).

Area neta: Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos (Banco de la Republica).

Area util: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización (Banco de la Republica).

Uso del suelo: Es el destino señalado a un terreno a un edificio o parte de éstos, los cuales delimitan la ciudad con las actividades que albergan (Alcaldía Municipal, 2007).

Tipología de construcción: categorización de los tipos de construcción que existen como son:

- Casa: construcción diseñada para vivienda independiente o bifamiliar.
- Apartamento: construcción diseñada para vivienda que hace parte de un edificio.
- Local: construcción diseñada para comercialización de bienes y servicios.
- Bodega: construcción diseñada para almacenaje de mercancía y/o productos.

VIS: Vivienda de interes social

VIP: Vivienda de interes prioritario

Equipamientos: el conjunto de instalaciones físicas tanto públicas como privadas que posee la Ciudad y que tienen como fin la satisfacción de necesidades básicas para el desarrollo de la comunidad del Municipio en su área urbana y rural (Corporación autónoma regional del Cauca)

Espacio público: Bien nacional o bien privado de uso público (Santiago).

6.3. *Referente Contextual*

En Colombia las ciudades que más se han destacado en el ámbito de planes parciales son Bogotá, Medellín y Pereira. En Bogotá hasta el año 2009 se ha adoptado 36 planes parciales, los cuales, han proyectado intervenir 1.129,65 hectáreas (Secretaría Distrital de Planeación Bogotá). En esta ciudad, por ser líder en la utilización de planes parciales para ejecutar un desarrollo planificado, se lleva a cabo una clase de observatorio. Bogotá utiliza una figura llamada observatorio de dinámica urbana cuyo propósito fundamental es promover la reflexión técnica y el análisis sereno sobre los aspectos coyunturales, de mediano y de largo plazo de la fenomenología urbana (Secretaría Distrital de Planeación).

Por su parte, en Medellín, se han aprobado 11 planes parciales en diferentes zonas de la ciudad (Red de Gestores Sociales, 2006). En Medellín para realizar un seguimiento de las iniciativas, Planeación Municipal creó el año pasado el Observatorio de Planes Parciales. Esta instancia se encarga, a partir de unos indicadores estratégicos, de visualizar la importancia de este instrumento para la planificación de sectores de Medellín (Red de Gestores Sociales, 2006).

Desde el año 2001, en la ciudad de Pereira, se han presentado 47 planes parciales. Los estados actuales de los planes parciales están determinados de tal manera que, 27 planes parciales se encuentran decretados, 10 en etapa de solicitud de determinantes, 6 inactivos y Plan Parcial La Julia se encuentra en etapa de formulación mientras que Plan Parcial La Bohemia se adhiere a otro además del Plan Parcial El descanso, el cual, fue reemplazado y por su parte desiste el Plan Parcial Bello Horizonte (Cuadro 1. Base de datos).

En la secretaria de planeación se ejecuta un subproceso de información, el cual, tiene como fin comunicar las tendencias que se han desarrollado según los planes parciales adoptados en la ciudad. Esta figura toma entonces la forma de observatorio de planes parciales.

6.4. *Referente legal*

Por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 se definen los planes parciales y los aspectos mínimos que debe contener un plan parcial. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivo y directriz de la operación o actuación respectiva. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

El decreto 2181 es mediante el cual se establece todas las acciones referentes a la Ley 388 de 1997, las disposiciones contenidas en el presente decreto reglamenta de manera general la formulación y adopción de los planes parciales de que trata el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, y de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las

determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen. (Planeacion Bucaramanga)

Y por último el decreto 4300 de 2007 por medio del cual se modifican artículos de la Ley 388 de 1997 y del Decreto 2181 de 2006. Decreto 4300 del 7 de noviembre de 2007. D.O.: 7 de noviembre de 2007. Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1º, 5º, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones.

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y en desarrollo de los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y 80 de la Ley 1151 de 2007. (Legislacion virtual).

7. Cronograma

Actividades	Febrero				Marzo				Abril				Mayo				Junio				Julio	
	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º	3º	4º	1º	2º
Estudio Ley 388 de 1997, Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007	x																					
Actualización base de datos		x	x	x	x	x																
Presentación de informe 1							x															
Recopilación de información								x	x	x												
Análisis de información											x	x										
Socialización y presentación informe 2													x									
Estructuración Documento Técnico de Soporte															x	x	x					
Presentación de informe 3																	x					
Revisión de sugerencias por parte del equipo de trabajo																			x			
Correcciones																				x		
Actualización Documento Técnico de Soporte																						x
Entrega final Documento Técnico de Soporte																						x
Socialización																						x

Tabla 1. Cronograma de ejecución

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

8. Presentación y análisis de los resultados

Se realiza una serie de análisis estadísticos con énfasis en análisis de mercados y oferta inmobiliaria. Los análisis estadísticos se alimentan de gráficos construidos por parte de la practicante, la cual, realiza todo el procedimiento operativo de creación de gráficos; se desprende de allí el análisis estadístico y de mercados que está a cargo de una persona capacitada para realizar análisis de usos del suelo, la ingeniera Ángela María Fatt Naranjo quien es especialista en estudios del suelo, fue la persona encargada de realizar los análisis respectivos, los cuales, se encuentran compilados dentro de este texto. Adicionalmente se realizan por parte de la estudiante de prácticas profesionales algunos estudios descriptivos.

La información utilizada como materia prima para el desarrollo del proyecto consta de una base de datos que hace parte de la Dirección Operativa de Desarrollo Urbano, la cual, no puede ser publicada por lo tanto no se encontrara dentro de este proyecto. Igualmente se solicito una serie de información a las curadurías primera y segunda de la ciudad de Pereira, las cuales, enviaron bases de datos las que debieron ser filtradas para obtener la información e igualmente se opto por conservar la información obtenida. Por tales motivos no se encuentran dentro del proyecto.

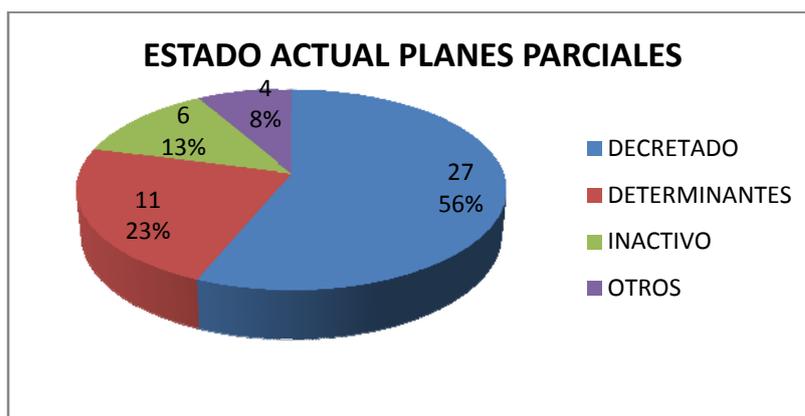
8.1. Análisis estado actual

Desde el año 2001, en la ciudad de Pereira, se han presentado 48 planes parciales. De estos 48 planes parciales 27 se han aprobado mediante decreto Municipal, esto significa que surtieron todo el procedimiento de ley y finalmente cumplieron su objetivo; 11 realizaron solicitud de determinantes, que es la etapa en la cual la Secretaria de Planeación entrega los lineamientos bajo los cuales se debe realizar el plan parcial, esta es la primera etapa del proceso. Mientras que 6 se declararon inactivos, pues no cumplieron con los tiempos de ley para presentar la documentación requerida de acuerdo con el decreto 2181, y por otra parte 4 planes parciales se encuentran en procesos diferentes a los mencionados anteriormente.

Tabla 2. Estado actual planes parciales

DECRETADO	27
DETERMINANTES	11
INACTIVO	6
OTROS	4
Total general	48

Fuente: Dirección Operativa de desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes parciales (2010)

*Ilustración 2. Estado actual planes parciales*

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Se puede apreciar que el 56% de los planes parciales presentados hasta el momento han sido decretados, el 23% están en estado de determinantes y el 13% en estado inactivo. Este dato porcentual es un buen indicador de eficiencia en la aplicación del instrumento, pues es alto el porcentaje de planes parciales que son aprobados en comparación con los que se quedan en el proceso sin culminar.

Tabla 3. Estado actual planes parciales y área bruta

Suma de AREA BRUTA (Has)	
ESTADO ACTUAL	Total
DECRETADO	837,84
DETERMINANTES	217,41
INACTIVO	71,60
Total general	1126,86

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

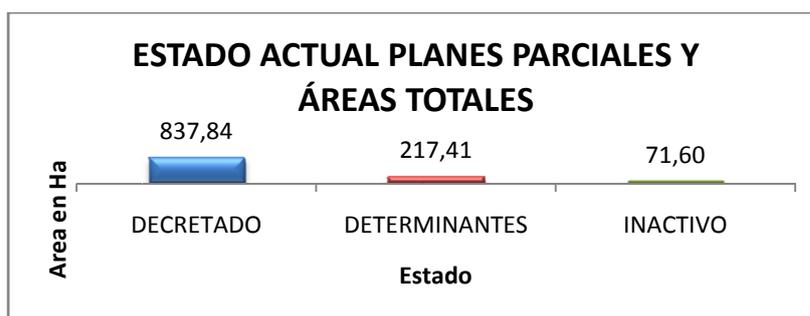


Ilustración 3. Estado actual planes parciales y área bruta

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Los planes parciales decretados suman un total de 837,84 hectáreas. Los que presentaron determinantes arrojan 217,41 hectáreas proyectadas. Por último los que se encuentran inactivos representan 71,6 hectáreas.

Tabla 4. Estado actual según áreas totales y números de viviendas proyectadas

ESTADO ACTUAL	Datos	
	Suma de AREA BRUTA (Has)	Suma de VIVIENDAS PROYECTADAS
DECRETADO	837,84	29477,38
DETERMINANTES	217,41	1799,00
INACTIVO	71,60	3653,00
Total general	1126,86	34929,38

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

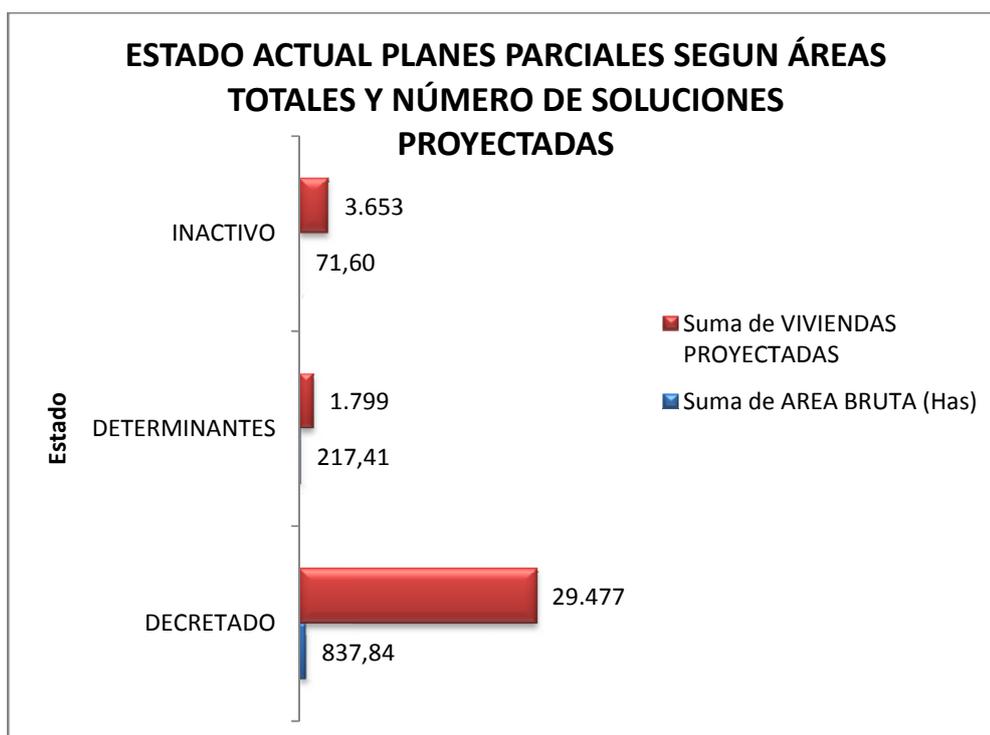


Ilustración 4. Estado actual planes parciales según áreas totales y número de soluciones

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

En las 837,84 hectáreas proyectadas de área bruta se proyectan adicionalmente 29.477 viviendas. Los planes parciales que se encuentra en proceso de presentación de determinantes arrojarían un área adicional de 217,41 hectáreas, además de, un poco más de 1700 viviendas. Mientras que los planes parciales que se encuentran inactivos a pesar de contar una suma de áreas brutas menor arroja una proyección de construcción de viviendas en una cifra mucho mayor.

Tabla 5. Planes parciales según año

AÑO	PLANES PARCIALES
2001	2
2002	5
2003	1
2004	3
2005	5
2006	12
2007	9
2008	1
2009	7
2010	4

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

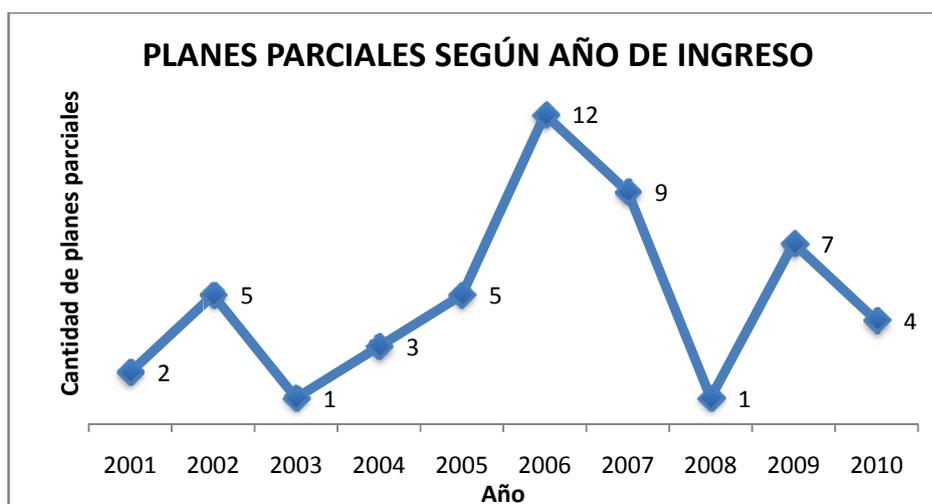


Ilustración 5. Planes parciales que ingresaron según año

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Como se puede apreciar en el gráfico en el año 2006 ingresan el mayor número de Planes Parciales. En el año siguiente disminuye la entrada de los mismos, de 12 a 9 Planes Parciales presentados. En el 2008 entra tan solo un Plan Parcial. En los años 2002 y 2005 ingresan 5 Planes Parciales. Y los años en los cuales se presentan la menor cantidad son el 2001, 2003 y 2004 con 2, 1 y 3 Planes Parciales respectivamente.

Este comportamiento es totalmente coherente con la dinámica inmobiliaria de la ciudad, pues 2005, 2006 y 2007, fueron los años de mayor dinámica inmobiliaria de la última década, es claro que los desarrollos generados a través de planes parciales también tuvieron una representatividad en esa dinámica.

En lo que va corrido del año han ingresado el total de 4 planes parciales. Es decir, el gráfico arroja información contenida dentro del primer semestre del año 2010.

8.2. Análisis clase de suelo

Tabla 6. Planes parciales según clase de suelo

Cuenta de AREA BRUT	ESTADO ACTUAL	
	DECRETADO	Total general
EXPANSIÓN	18	18
URBANO	9	9
Total general	27	27

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

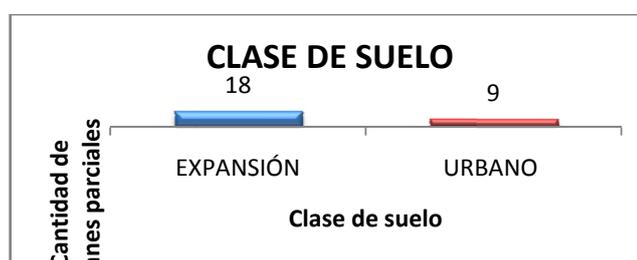


Ilustración 6: Planes parciales según clase de suelo

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Los 27 Planes Parciales que se encuentran decretados se ubican en diferentes clases de suelos. El 66,6% de los planes parciales aprobados se propusieron en suelos de expansión urbana, mientras que los el 33,3% se realizaron en suelo urbano, este comportamiento es apenas lógico, puesto que en el perímetro urbano son menores las zonas que se deben desarrollar bajo plan parcial, mientras que el total de las hectáreas de suelo de expansión se deben desarrollar bajo plan parcial, con el fin de buscar porciones de suelo desarrolladas integralmente.

Tabla 7. Planes parciales según clase de suelo y áreas totales

Suma de AREA BRUTA (Has)	ESTADO ACTUAL	
	DECRETADO	Total general
EXPANSIÓN	792,10	792,10
URBANO	45,75	45,75
Total general	837,84	837,84

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

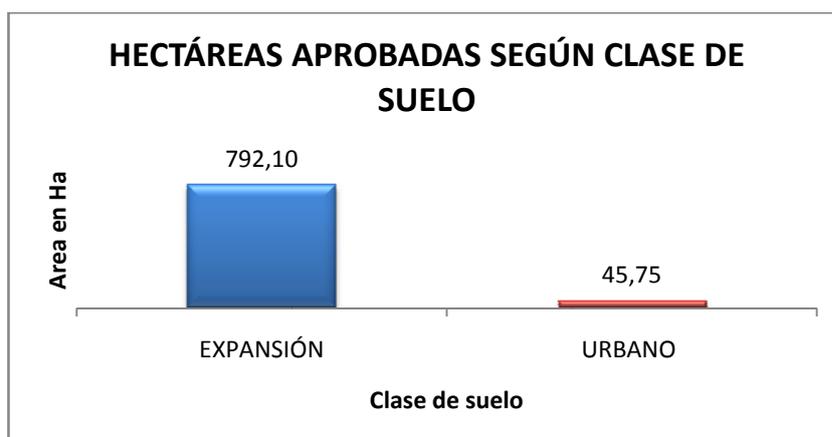


Ilustración 7. Planes parciales según clase de suelo y áreas totales

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

En suelo de expansión se han decretado 18 planes parciales los cuales suman un total de 792,1 hectáreas a intervenir, estas hectáreas corresponden al 48,97% del total del suelo de expansión. Mientras que para suelo urbano se encuentran decretados 8 planes parciales, de los cuales, se desprende una área aprobada de 45,75 hectáreas.

Tabla 8. Suelo de expansión

Cuenta de CLASE DE SUELO EXPANSION	ESTADO ACTUAL	
	DECRETADO	Total general
NORTE	1	1
OCCIDENTAL	8	8
ORIENTAL	3	3
SUR	6	6
Total general	18	18

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)



Ilustración 8. Planes parciales en suelo de expansión

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

En cuanto a suelo de expansión la mayoría de planes parciales se ubican en el occidente 8 en total, en la zona Sur 6, en la zona Oriente 3 y en la zona Norte 1.

Tabla 9. Suelo de expansión según áreas totales

Suma de AREA BRUTA (Has)	ESTADO ACTUAL	
	DECRETADO	Total general
NORTE	33,473433	33,473433
OCCIDENTAL	329,379266	329,379266
ORIENTAL	139,572955	139,572955
SUR	289,673275	289,673275
Total general	792,098929	792,098929

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)



Ilustración 9. Planes parciales en suelo de expansión según áreas totales

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

En esta misma proporción se generan las hectáreas de suelo habilitadas, siendo la zona de expansión occidental y la zona sur sobre las que se habilitó mayor cantidad de suelo. En total en suelo de expansión se desarrollan 792,1 hectáreas.

Tabla 10. Suelo urbano

Cuenta de No.	ESTADO ACTUAL	
	DECRETADO	Total general
COMUNA		
CUBA	1	1
BOSTON	1	1
CENTRO	4	4
CENTRO Y UNIVERSIDAD	1	1
CONSOTA Y EL ROCIO	1	1
EL OSO	1	1
RIO OTUN	1	1
SAN JOAQUIN	2	2
VILLAVICENCIO	1	1
Total general	13	13

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

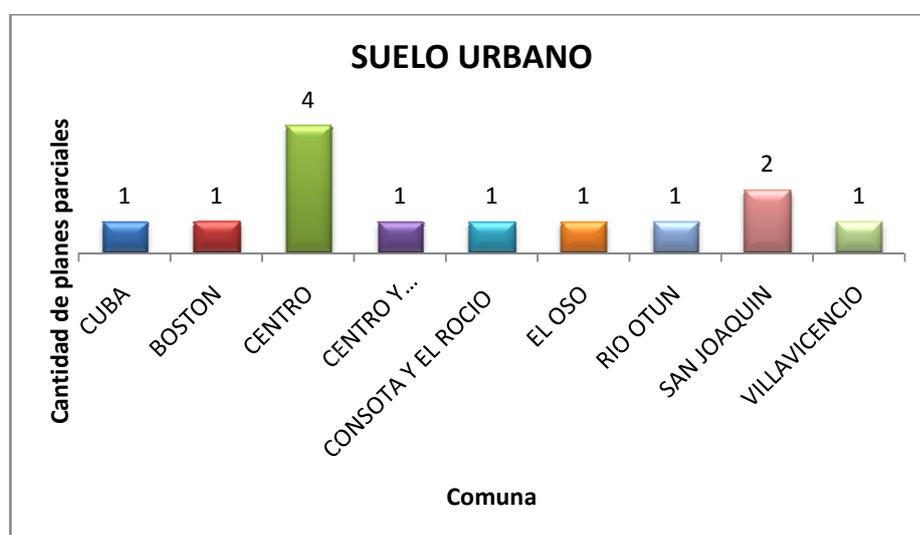


Ilustración 10. Planes parciales en suelo urbano

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Los Planes Parciales aprobados en suelo urbano se encuentran ubicados en diferentes comunas. La mayoría de los planes parciales decretados en suelo urbano se localizan en el centro de la ciudad, principalmente para tratamientos de renovación y redesarrollo. La segunda comuna con mayor representación es San Joaquín con dos Planes parciales. Además se están desarrollando Planes parciales en Cuba, Boston, El Oso, Río Otún, Villavicencio y dos Planes Parciales de los cuales su localización abarca más de una comuna como lo son los que están ubicados en Centro y Universidad; y en Consota y el Rocío.

Tabla 11. Suelo urbano según áreas totales

Suma de AREA BRUTA (Has)	ESTADO ACTUAL	
	DECRETADO	Total general
COMUNA		
CUBA	9,68	9,68
BOSTON	1,43	1,43
CENTRO	11,70	11,70
CENTRO Y UNIVERSIDAD	2,93	2,93
CONSOTA Y EL ROCIO	31,70	31,70
EL OSO	26,61	26,61
RIO OTUN	11,97	11,97
SAN JOAQUIN	66,02	66,02
VILLAVICENCIO	8,04	8,04
Total general	170,07	170,07

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

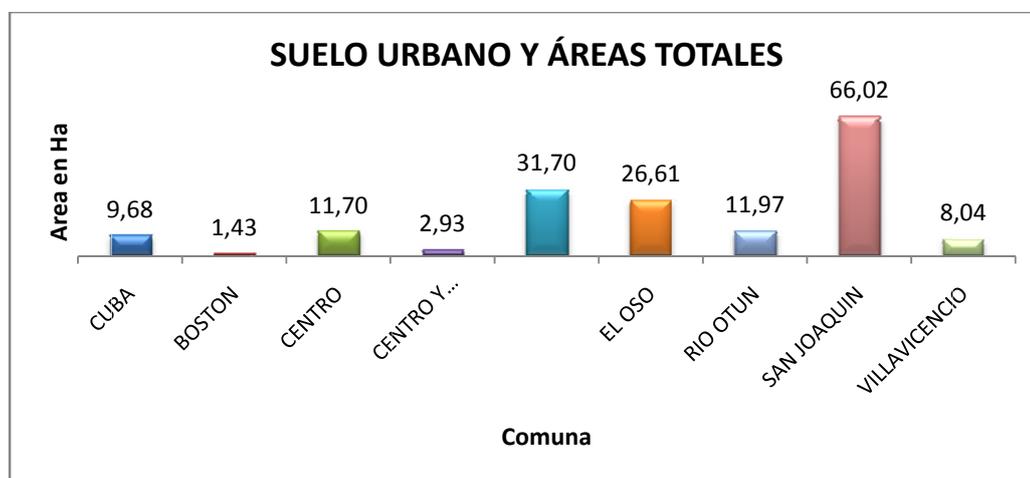


Ilustración 11. Planes parciales en suelo urbano según áreas totales

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

La comuna que desarrolla mayor número de planes parciales es Centro, pero es San Joaquín según el área bruta de los planes parciales la comuna en la cual se desarrolla una mayor área. Es decir, los planes parciales que allí se están desarrollando son de mayor tamaño, un comportamiento similar tienen las comunas Consota y Rocío y el Oso.

Tabla 12. Tipo de iniciativa según clase de suelo

Cuenta de TIPO DE INICIATIVA		TIPO DE INICIATIVA				
ESTADO ACTUAL	CLASE DE SUELO	MIXTA	PRIVADA	PUBLICA	Total general	
DECRETADO	EXPANSIÓN		1	12	5	18
	URBANO		1	4	4	9
Total DECRETADO			2	16	9	27
Total general			2	16	9	27

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

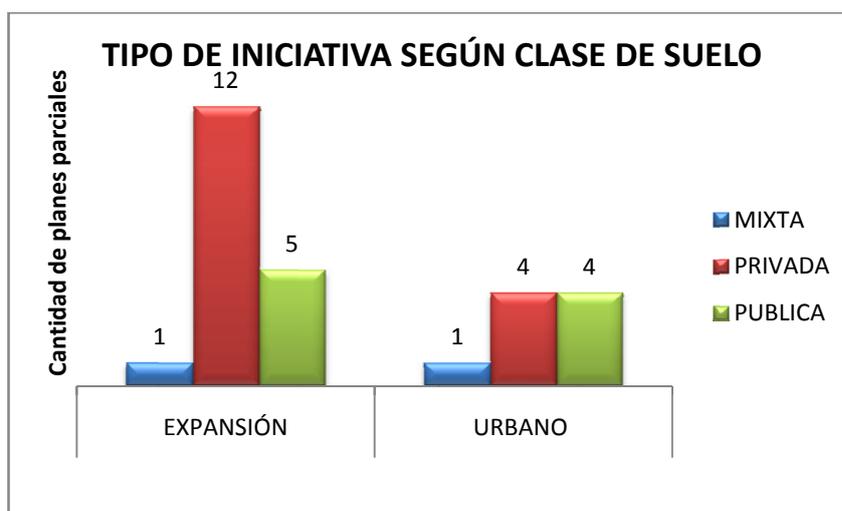


Ilustración 12. Tipo de iniciativa de planes parciales según clase de suelo

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

La mayoría de planes parciales aprobados se encuentra en suelos de expansión y se desarrollaron por iniciativa privada. Este comportamiento refleja una alta dinámica inmobiliaria en la ciudad, pues es el estado quien genera instrumentos para el desarrollo inmobiliario, pero debe ser el privado quien realice los emprendimientos.

Tabla 13. Análisis aprovechamiento suelo de expansión

TOTAL SUELO DE EXPANSION	1617,5	Ha
TOTAL AREA DE SUELO PROYECTADA EN SUELO DE EXPANSION	837,843929	Ha
TOTAL AREA DE SUELO LICENCIADA PARA PP EN SUELO DE EXPANSION	59,63464	Ha

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

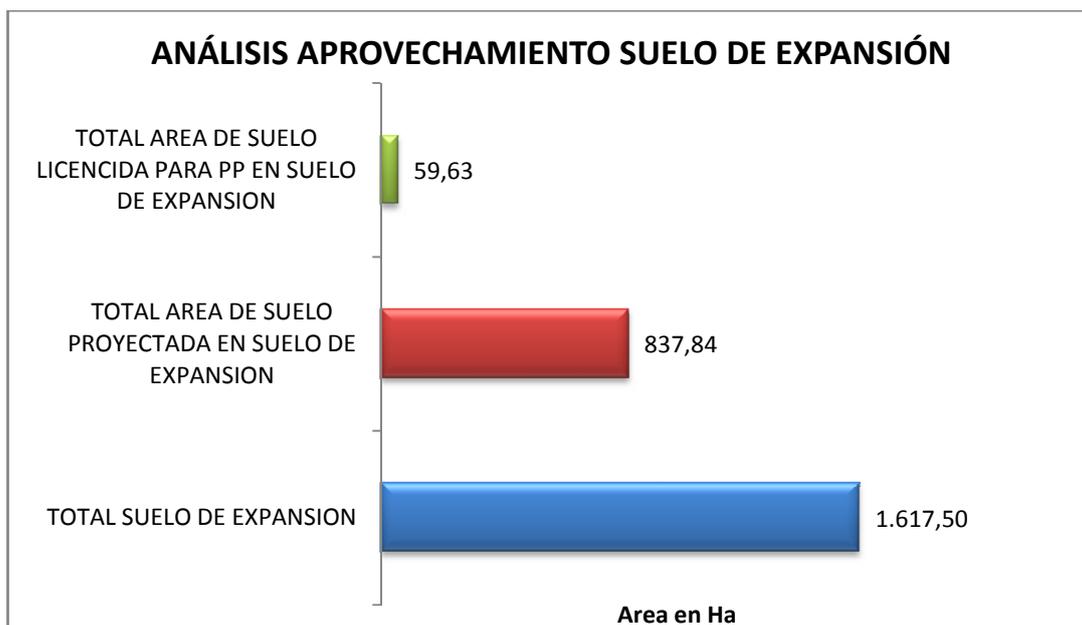


Ilustración 13. Análisis aprovechamiento suelo de expansión

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Se plantea para el Municipio de Pereira un área de suelo de expansión el cual se debe desarrollar para convertirse en suelo urbano solamente mediante la figura de plan parcial, el área total de suelo de expansión establecida es de 1617,5 hectáreas, de las cuales, un poco más de la mitad está proyectada para ser eventualmente ejecutada, es decir, se encuentran 837,84 hectáreas para ser convertidas en suelo urbano. Aterrizando estas cifras a la realidad, tan solo, 59,63 hectáreas han sido licenciadas en suelo de expansión.

8.3. Análisis de ejecución

En 10 años de historia de planes parciales se han ejecutado 20 unidades de actuación urbanística. El plan parcial que más unidades de actuación urbanística ha llevado a cabo es Plan Parcial Ciudad Victoria, el cual, ha efectuado la Plaza Cívica, el Parque Lineal Egoya, el Hiperalmacen Éxito, la edificación donde se ubica la Empresa Telefónica de Pereira, el Centro Cultural Lucy Tejada, el Edificio Torre Central, y el Centro Comercial Ciudad Victoria. Plan Parcial San Carlos se está ejecutando actualmente y se está desarrollando la totalidad de lo proyectado. En total, solo 15 planes parciales de los 27 decretados han

tramitado licencias para llevar a cabo la construcción de alguna o varias de sus unidades de actuación.

Los planes parciales de uso residencial que han realizado ejecución son 8, y lo que se ha construido de los mismos es: las urbanizaciones Santa Juana De Las Villas, Santa Clara de las Villas desarrolladas desde plan parcial Granjas Infantiles; de Plan Parcial Macroproyecto se está construyendo Altavista y Puerta de Alcalá; el conjunto cerrado Tacaragua de Plan Parcial Mirador; Plan Parcial Remanso desarrollo unidades de vivienda; como ya se menciona Plan Parcial San Carlos esta ejecutándose por completo mediante un conjunto cerrado denominado como Villa Verde; Ciudadela Tokio se desarrollo en conjunto con un equipamiento colectivo de tipo institucional, los cuales, responden al Plan Parcial Tokio; igualmente para Plan Parcial La Reina; mientras que por su parte Plan Parcial Guadalcanal lo que desarrollo fue oferta de lotes urbanizados o aptos para desarrollarse, lo que quiere decir que, subdividieron un lote y le adaptaron los servicios públicos para ofertarlos de esta manera.

Otros planes parciales con usos como lo son Plan Parcial Bavaria, Plan Parcial Boulevard, Plan Parcial Subcentro Cuba, Plan Parcial Manzana 180, Plan parcial Brio y Plan Parcial Casa Melh, han desarrollado hipermercado Carrefour, Centro Comercial Boulevard, Intercambiador, Estación de Servicio La Gran Manzana, Planta de Almacenaje Brio, y Hotel Casa Melh respectivamente.

Los planes parciales presentan en promedio 5 unidades de actuación urbanística, y en contraste, en promedio por plan parcial se tramita tan solo 1 licencia.

De los 48 planes parciales que han ingresado el 56% de ellos han sido aprobados mediante decreto municipal, es decir, 27 planes parciales decretados, de los cuales, igualmente el 56% ha tramitado licencia, es decir, 15 planes parciales han desarrollado parte de sus unidades de actuación urbanística.

En cuanto a las unidades de actuación han ingresado 153 dentro la figura de planes parciales, de las cuales, se han aprobado 136 equivalentes al 89% de la totalidad; de allí, se desprenden tan solo 20 unidades de actuación urbanística que hayan realizado proceso de

construcción mediante la tramitación de la licencia respectiva, las cuales, corresponden a un 15% del total de unidades de actuación urbanísticas aprobadas y en un nivel más preocupante aun a un 13% de lo proyectado según lo que ingresa para aprobación.

Tabla 14. Cifras proyectadas y ejecutadas

Rótulos de fila	Valores	
	Suma de No. UAU PROPUESTAS	Suma de UAU LICENCIADAS
ASTURIAS	6	
BAVARIA	13	1
BOULEVARD	4	1
BRIO	5	1
CABAÑUELAS - SANTA CLARA	3	
CASA MELH	3	1
CHE PAPU	14	
CIUDAD VICTORIA	14	5
EL REFUGIO	6	
GUADALCANAL	1	1
LA CALLEJA	3	
LA CASCADA	8	
LA PAZ	2	
LA REINA	3	2
MACROPROYECTO DE VIVIENDA	13	1
MANZANA 180	1	
MIRADOR	9	1
OASIS	2	
PARQUE TEMATICO 2003	4	
REMANSO	1	1
SAN CARLOS	1	1
SAN JOSE	4	
SAN JOSE II	6	1
SUBCENTRO CUBA	4	1
SUROCCIDENTAL (GRANJAS INFANTILES)	3	1
TOKIO	1	1
COROCITO	2	
Total general	136	20

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

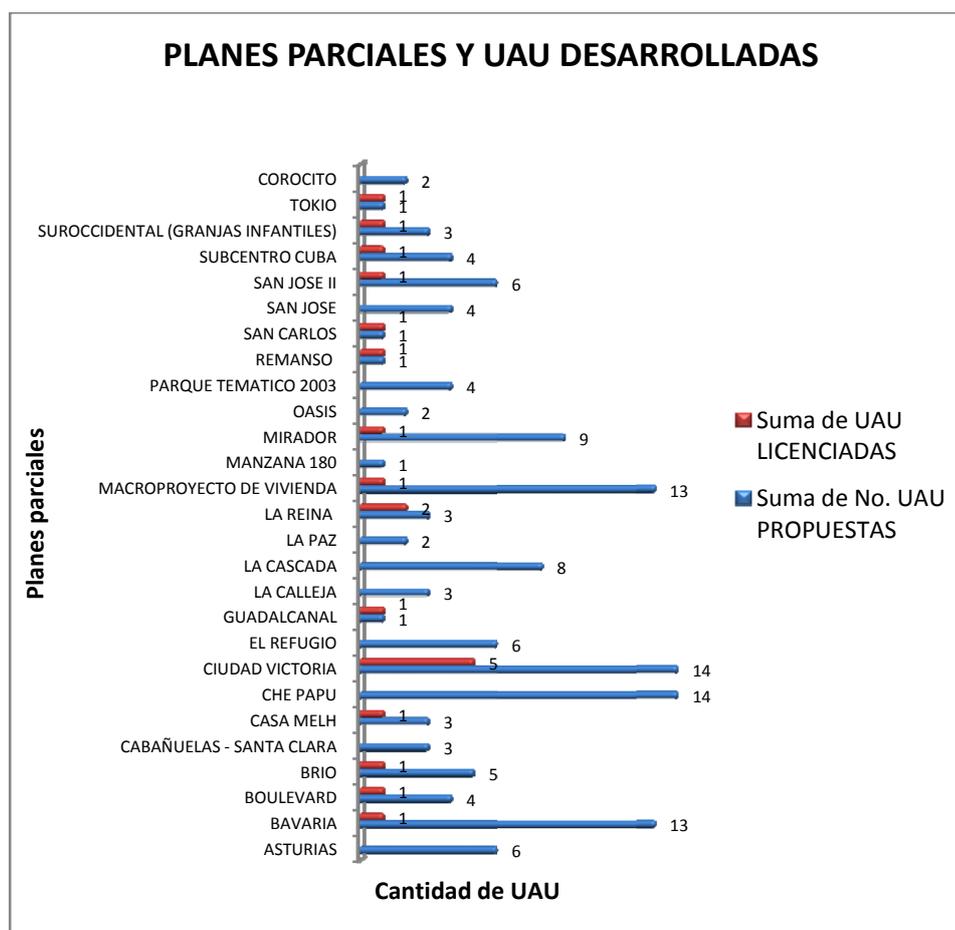


Ilustración 14. Cifras proyectadas y ejecutadas

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

8.4. Análisis por vivienda

Tabla 15. Viviendas proyectadas según clase de suelo

Suma de VIVIENDAS PROYECTADAS CLASE DE SUELO	ESTADO ACTUAL	
	DECRETADO	Total general
EXPANSIÓN	24228	24228
URBANO	5249	5249
Total general	29477	29477

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)



Ilustración 15. Viviendas proyectadas según clase de suelo

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

El número total de viviendas proyectadas a producir a través de Planes Parciales decretados es 29.477 viviendas. De las cuales 24.228 se localizan en suelo de expansión mientras otras 5.249 se desarrollaran dentro del perímetro urbano.

Tabla 16. Viviendas proyectadas y viviendas construidas

SOLUCIONES	8143
VIVIENDAS POR CONSTRUIR	21334
VIVIENDAS PROYECTADAS	29477

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

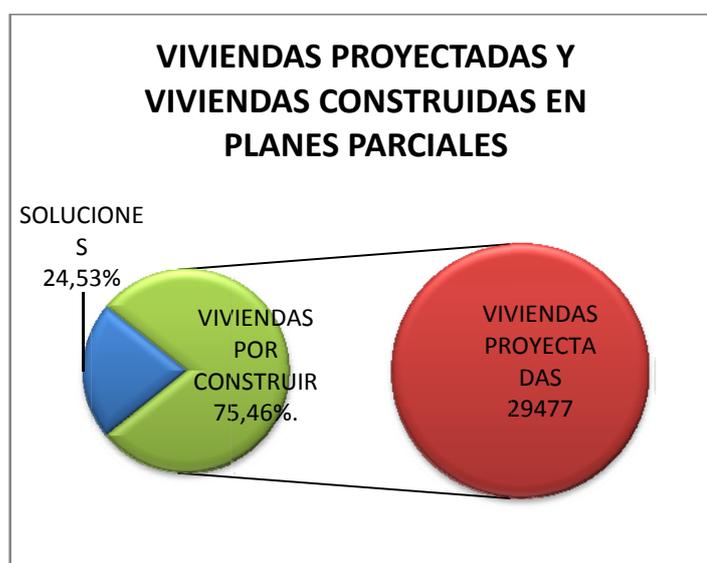


Ilustración 16. Viviendas proyectadas y viviendas construidas en planes parciales

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Sin embargo la grafica anterior muestra que a pesar de la proyección realizada solo se ha construido el 24,53% correspondiente a 7230 de las cuales 4922 o sea el 68.08% se desarrollaron en suelo de expansión y 2307 o sea el 31.92% en suelo urbano. Del análisis anterior se puede concluir que la efectividad en la ejecución de los planes parciales es poca que en promedio de un plan parcial se desarrollan una o dos unidades de actuación y el resto se queda congelado, causando más perjuicios a los propietarios de la tierra que beneficios. Este fenómeno afecta aun mas a los propietarios de predios urbanos, puesto que las opciones de modificación de sus predios se reducen y las construcciones se deterioran, sin embargo la carga predial es la misma, esto en vez de mejorar zonas las lleva al deterioro y a la pérdida de todo tipo de dinámica económica y social, ejemplo muy claro de este tipo de fenómenos es el plan parcial Bavaria, del cual solo se ejecuto una unidad de actuación, las demás unidades hasta la fecha no se han desarrollado y el sector se encuentra congelado inmobiliaria, económica y socialmente.



Ilustración 17. Bavaria año 2002



Ilustración 18. Bavaria después

8.4.1. Vivienda de interés social e interés prioritario

Tabla 17. Soluciones VIS y área de suelo destinada a VIS

	Datos	
ESTADO ACTUAL	Suma de SOLUCIONES	Suma de AREA DE SUELO DESTINADO VIS (Ha)
DECRETADO	20337	99,019598
Total general	20337	99,019598

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)



Ilustración 19. Soluciones VIS y área de suelo destinada a VIS

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Se plantean para área de suelo destinado a VIS 99,02 hectáreas dentro de las cuales se proyecta la construcción de 20.337 unidades de VIS. Se relacionan en el cuadro estos dos datos para mostrar la relación directa que existe entre estos dos indicadores, pues, es un dato el que le da cabida al otro.

Tabla 18. Soluciones VIS y área de suelo destinada a VIS

		Datos	
ESTADO ACTUAL	CLASE DE SUELO	Suma de SOLUCIONES VIS	Suma de AREA DE SUELO DESTINADO VIS (Ha)
DECRETADO	EXPANSIÓN	16.487,00	98,83
	URBANO	3.850,00	0,19
Total DECRETADO		20.337,00	99,02
Total general		20.337,00	99,02

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

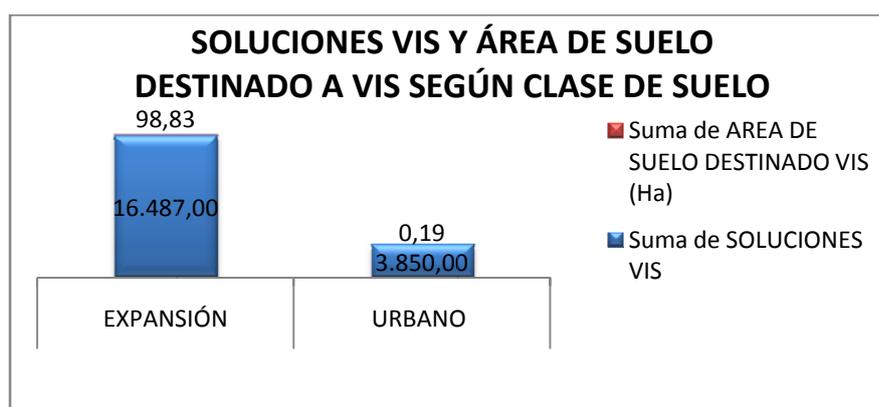


Ilustración 20. Soluciones VIS y área de suelo destinado a VIS según clase de suelo

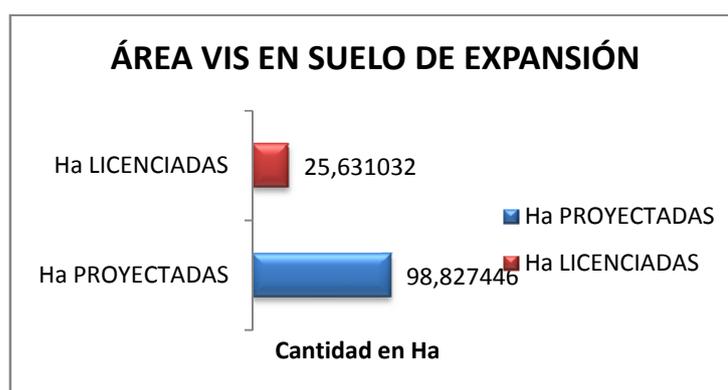
Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Del área total planteada para construcción de VIS se plantea en suelo de expansión casi el 100%, es decir, 98,83 hectáreas en suelo de expansión y tan solo 0,19 hectáreas de suelo destinadas a VIS en suelo urbano. Se planea la construcción de 16.487 y 3850 viviendas respectivamente en cada clase de suelo.

Tabla 19. Área VIS proyectada y licenciada en suelo de expansión

	EXPANSIÓN
Ha PROYECTADAS	98,827446
Ha LICENCIADAS	25,631032

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

**Ilustración 21.** Área para VIS en suelo de expansión

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Tabla 20. Área VIS proyectada y licenciada en suelo urbano

	URBANO
Ha PROYECTADAS	0,192152
Ha LICENCIADAS	0

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

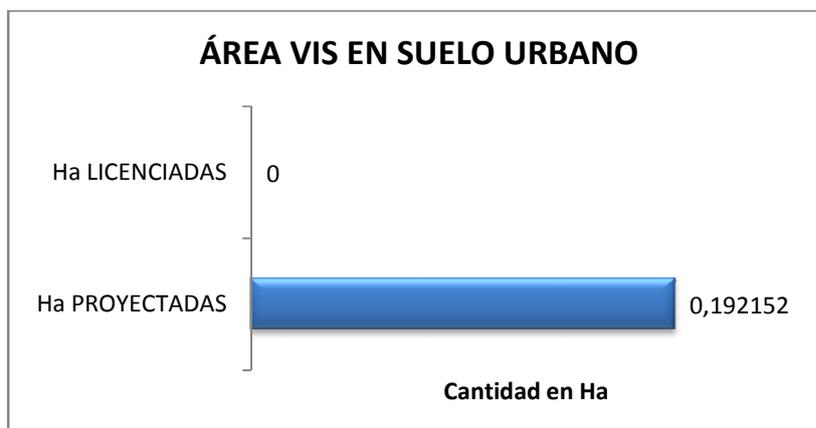


Ilustración 22. Área para VIS en suelo urbano

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

El área total de suelo destinada a viviendas de interés social son 990.195,98 m² y dentro de esta área se desarrollaran 20.337 soluciones de vivienda de interés social.

Tabla 21. Soluciones VIS proyectadas y licenciadas en suelo de expansión

	EXPANSIÓN
VIS PROYECTADAS	16487
SOLUCIONES VIS LICENCIADAS	6276

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)



Ilustración 23. Soluciones VIS proyectadas y licenciadas en suelo de expansión

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Tabla 22. Soluciones VIS proyectadas y licenciadas en suelo urbano

	URBANO
VIS PROYECTADAS	3850
SOLUCIONES VIS LICENCIADAS	0

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

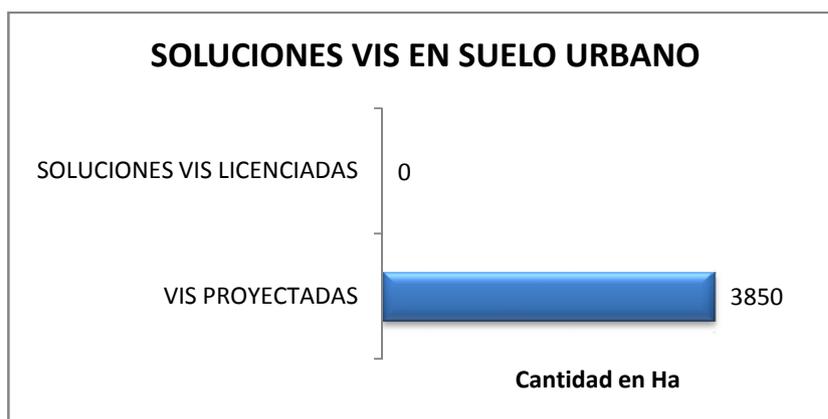


Ilustración 24. Soluciones VIS en suelo urbano

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

El área de suelo destinado a VIS corresponde a 990.195,98 m² mientras que para suelo urbano tan solo se proyectan 1.921,52 m². Estas áreas corresponden a 16487 y 3850 soluciones VIS respectivamente.

En concordancia con la falta de regulación de precios del suelo al interior del perímetro urbano, se presenta esta situación, donde producir vivienda de interés social, dentro este es muy complicado. El anuncio del proyecto es un instrumento de gestión que permite regular los precios del suelo, este instrumento se aplica a la hora de formular un plan parcial, con el fin de mantener los precios de suelo libres de especulación, factor que entorpece el desarrollo de los suelo, pues incorpora la expectativa por cambio de uso o aprovechamiento al valor de venta del suelo, haciendo inviable la gran mayoría de proyectos, especialmente de vivienda de interés social e interés prioritario, donde los valores de venta no deben superar los \$60 millones y donde los costos de construcción son elevados.

Tabla 23. Área para VIS y VIP

		Datos	
ESTADO ACTUAL	CLASE DE SUELO	Suma de AREA DE SUELO DESTINADO VIS (Ha)	Suma de AREA DE SUELO DESTINADO VIP (Ha)
DECRETADO	EXPANSIÓN	98,83	7,76
	URBANO	0,19	0,00
Total DECRETADO		99,02	7,76
Total general		99,02	7,76

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

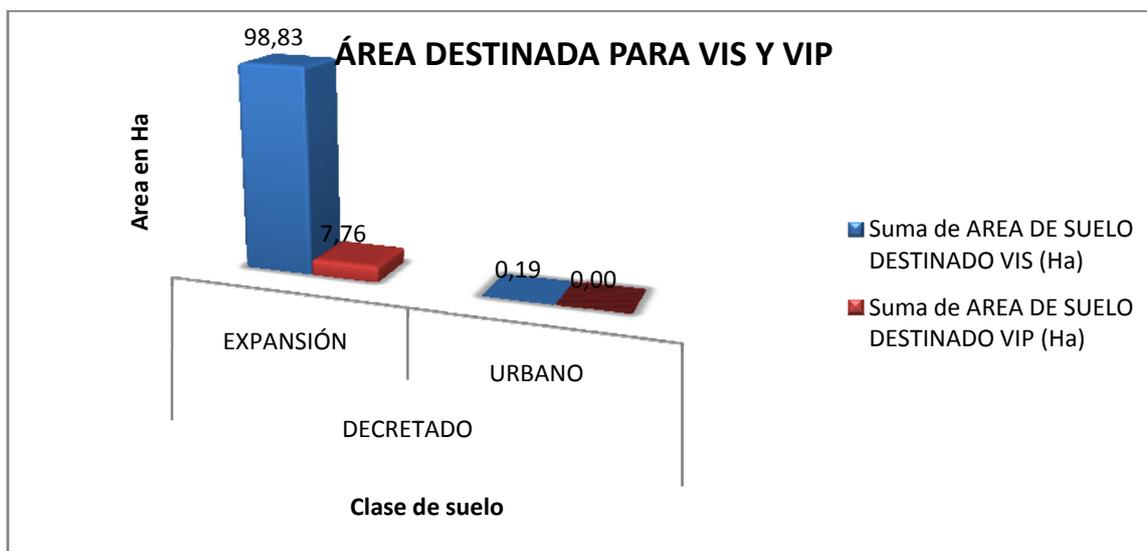


Ilustración 25. Área para VIS y VIP

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Para vivienda de interés prioritario se plantea una proyección de 7,76 hectáreas todas ellas para ser desarrolladas en suelo de expansión.

Tabla 24. Soluciones VIS y VIP

		Datos	
ESTADO ACTUAL	CLASE DE SUELO	Suma de SOLUCIONES VIS	Suma de SOLUCIONES VIP
DECRETADO	EXPANSIÓN	16.487,00	1.711,00
	URBANO	3.850,00	0,00
Total DECRETADO		20.337,00	1.711,00
Total general		20.337,00	1.711,00

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

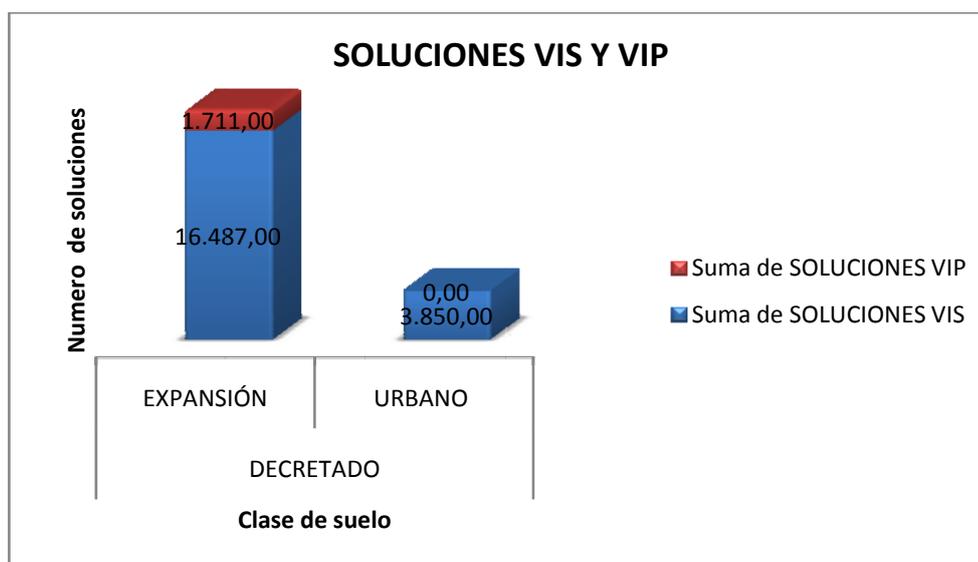


Ilustración 26. Soluciones VIS y VIP

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Dentro del área destinada para construcción de VIP se espera la construcción de 1711 soluciones de vivienda tipo VIP. Hasta el momento no se encuentran licencias concernientes a vivienda de interés prioritario, es decir, la ejecución real de este tipo de vivienda no ha comenzado.

Tabla 25. Área para VIS y no VIS según tipología de construcción

Suma de AREAVIVI Rótulos de fila	Rótulos de columna			
	NO	SI	Total general	
EXPANSION URBANA		30044,97	245217,79	275262,76
APARTAMENTO		18038,4		18038,4
CASA		12006,57	245217,79	257224,36
Suma APARTAMENTO		18038,4		18038,4
Suma CASA		12006,57	245217,79	257224,36
Total general		30044,97	245217,79	275262,76

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)



Ilustración 27. Área licenciada para vivienda

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Como se aprecia en el gráfico la tipología más licenciada para VIS es de tipo unifamiliar, es decir, casa; mientras que para no VIS lo que se evidencia es construcción multifamiliar, entiéndase apartamentos. Todo esto dentro del suelo de expansión urbano, pues, no existe en la actualidad licencias bajo la figura de planes parciales dadas para construcción de VIS en suelo urbano.

Tabla 26. Soluciones VIS y no VIS según tipología de construcción

Suma de SOLUCIONES Rótulos de fila	Rótulos de columna		Total general
	NO	SI	
EXPANSION URBANA		341	5257
APARTAMENTO		123	123
CASA		218	5257
Suma APARTAMENTO		123	123
Suma CASA		218	5257
Total general		341	5257

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

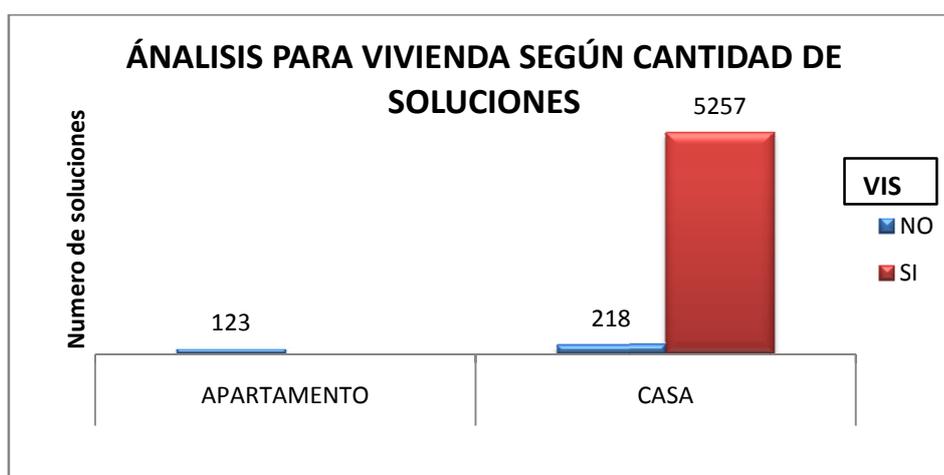


Ilustración 28. Soluciones VIS y no VIS según tipología de construcción

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Se deriva del área licenciada un total de 5257 soluciones VIS y 341 no VIS. Para construcción de VIS se establece tipología unifamiliar en su totalidad.

8.5. *Análisis espacio público y equipamientos colectivos*

Tabla 27. Área espacio público proyectada y licenciada

	EXPANSIÓN	URBANO
AREA EP PROYECTADA	499457,27	100466,75
AREA EP LICENCIADAS	143529,82	3597,95

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

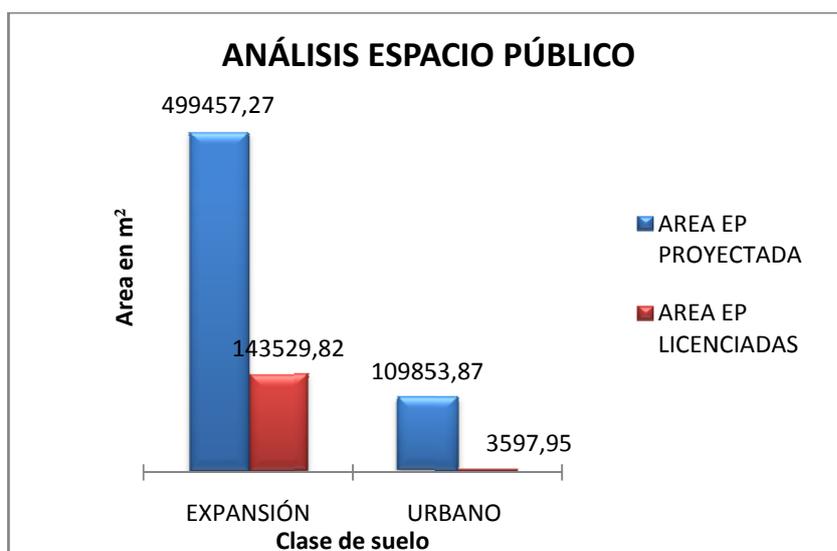


Ilustración 29. Área espacio público proyectada y licenciada

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

El área planteada para espacio público por los Planes Parciales decretados, suma un total de 60,93 hectáreas, representadas en desarrollo de parques, plazas, canchas descubiertas, entre otros.

Tabla 28. Área equipamientos proyectada y licenciada

	EXPANSIÓN	URBANO
AREA EQUIP PROYECTADA	64636,99	6516,09
AREA EQUIP LICENCIADAS	49228,08	0

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

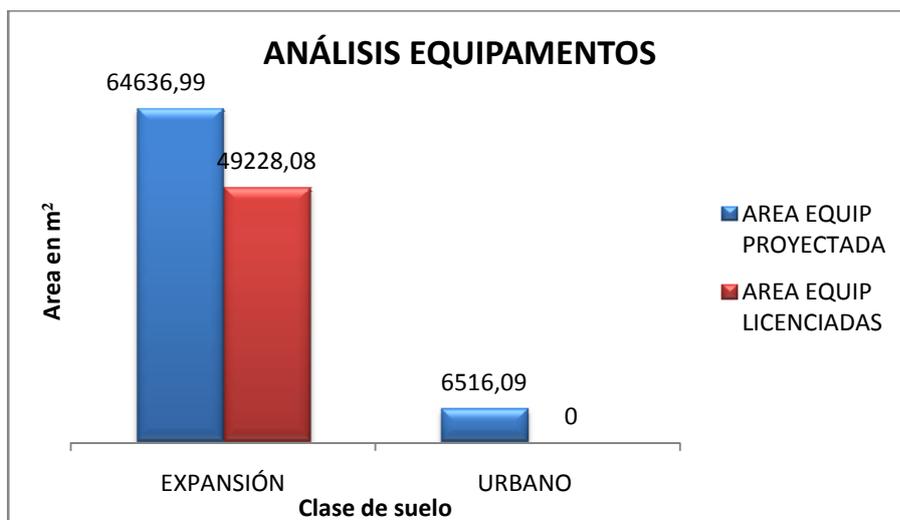


Ilustración 30. Área equipamientos colectivos proyectada y licenciada

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Y por otra parte el área total destinada para equipamientos colectivos, como los son colegios, centros de salud, y otros mas, está constituida por 7,11 hectáreas.

Tabla 29. Comparación área espacio público y equipamientos colectivos

	Datos	
ESTADO ACTUAL	Suma de EQUIPAME	Suma de ESPACIO PUBLICO
DECRETADO	357430,54	609311,138
Total general	357430,54	609311,138

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

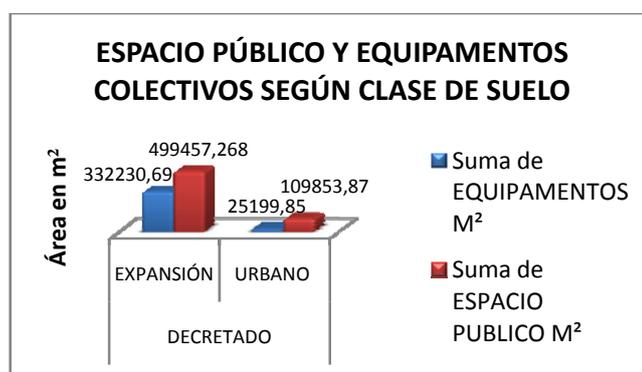


Ilustración 31. Comparación área espacio público y área equipamientos colectivos

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Se proyecta para suelo de expansión urbana un área mayor que lo que se proyecta para suelo urbano. Se evidencia en el grafico anterior la proyección de un área mayor para espacio público sobre equipamientos colectivos, esto explicado desde la norma que establece un índice de construcción por habitante mayor para espacio público frente a equipamientos colectivos.

8.6. Análisis por usos

8.6.1. Uso principal

Tabla 30. Uso principal según clase de suelo

Cuenta de USO PRINCIPAL		USO PRINCIPAL			
ESTADO ACTUAL	CLASE DE SUELO	COMERCIO	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL	Total general
DECRETADO	EXPANSIÓN	3	1	14	18
	URBANO	3		6	9
Total DECRETADO		6	1	20	27
Total general		6	1	20	27

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

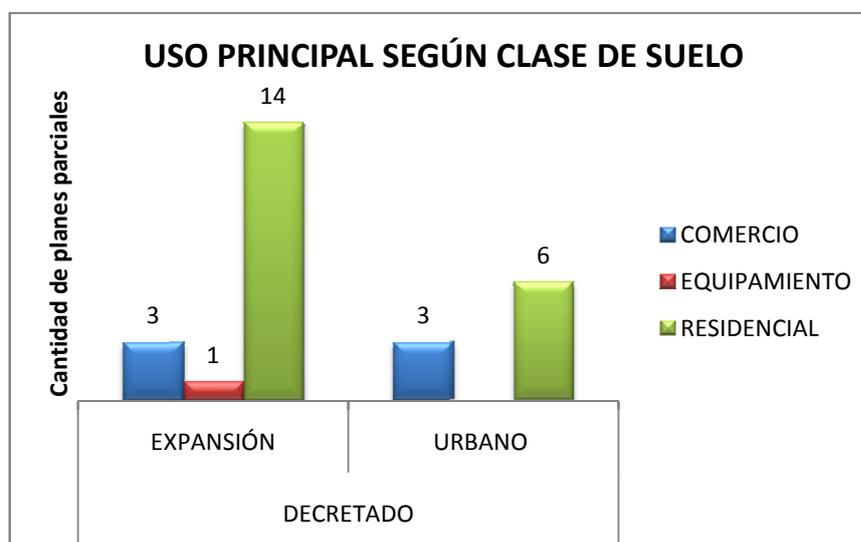


Ilustración 32. Uso principal según clase de suelo

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Se establece el uso residencial como uso principal para todo tipo de suelo, el comercial como segunda opción para ambos tipos de suelo y en suelo de expansión se plantea un plan

parcial con uso de equipamientos como uso principal, y este sería Plan Parcial Parque Temático que se desarrollara bajo este uso.

Tabla 31. *Uso principal en suelo de expansión*

Cuenta de NOMBRE DEL PLAN PARCIAL	ESTADO ACTUAL	CLASE DE SUELO	CORREGIMIENTO	USO PRINCIPAL			Total general
				COMERCIO	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL	
DECRETADO	EXPANSIÓN		CERRITOS		3	1	4
			COMBIA ALTA				1
			LA BELLA				3
			SAN JOAQUIN				1
			SAN JOAQUÍN / MORELIA				1
Total EXPANSIÓN				3	1	10	14
Total DECRETADO				3	1	10	14
Total general				3	1	10	14

Fuente: Dirección Operativa de desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes parciales.

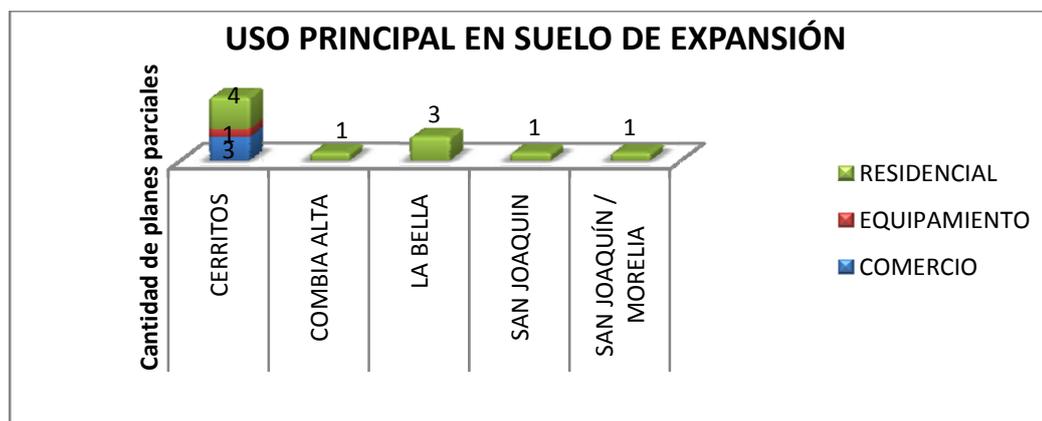


Ilustración 33. *Uso principal en suelo de expansión*

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

En detalle el uso principal en suelo de expansión se desarrolla como ya se había mencionado uso residencial, pero es en el corregimiento de Cerritos donde se desarrolla mayor número de planes parciales, y es allí, donde se desarrollan proyectos de uso comercial. Adicionalmente se desarrolla en este corregimiento el único plan parcial que desarrolla equipamientos colectivos como uso principal.

Tabla 32. *Uso principal en suelo urbano*

Cuenta de No. ESTADO ACTUAL	CLASE DE SUELO	COMUNA	USO PRINCIPAL		
			COMERCIO	RESIDENCIAL	Total general
DECRETADO	URBANO	CUBA		1	1
		BOSTON		1	1
		CENTRO	2	2	4
		CENTRO Y UNIVERSIDAD		1	1
		RIO OTUN		1	1
		VILLAVICENCIO		1	1
	Total URBANO		3	6	9
Total DECRETADO			3	6	9
Total general			3	6	9

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

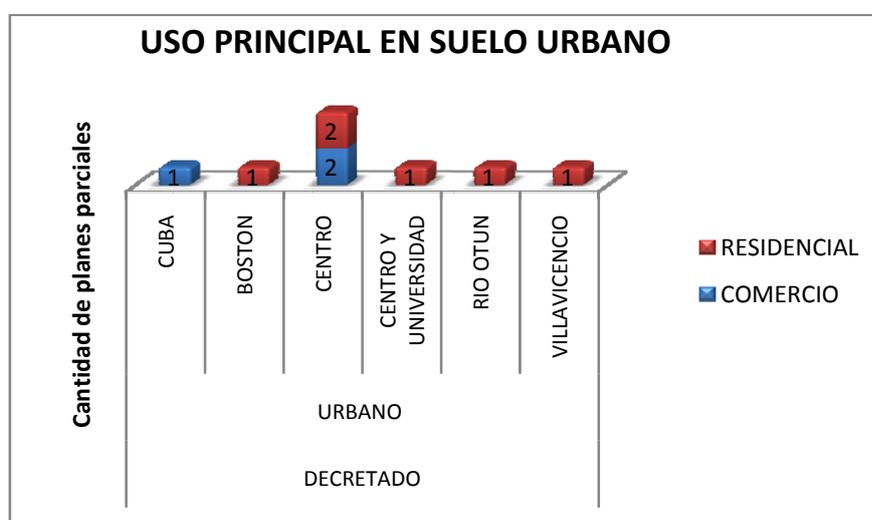


Ilustración 34. *Uso principal en suelo urbano*

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

En suelo urbano se desarrolla en casi la totalidad de las comunas como uso principal el residencial, tan solo en la comuna Cuba se desarrolla uso comercial representado en Plan Parcial Subcentro Cuba. En comuna Centro se desarrollan 2 planes parciales con uso principal comercial.

Tabla 33. Uso principal de las UAU propuestas en suelo de expansión según año

Suma de No. UAU PROPUESTAS	Rótulos de columna			
Rótulos de fila	COMERCIO	EQUIPAMIENTO	RESIDENCIAL	Total general
EXPANSIÓN		13	4	68
2003			4	4
2004			4	4
2006	8		9	17
2007	2		12	14
2008	3		23	26
2009			20	20
Total general	13	4	68	85

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

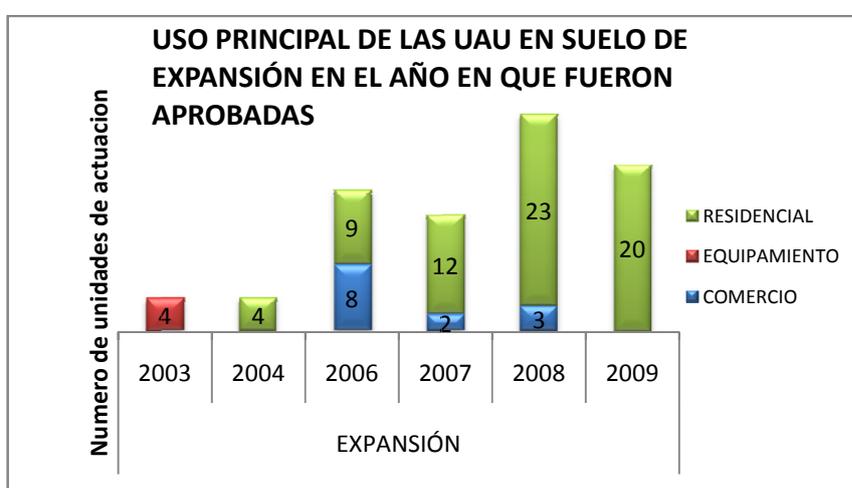


Ilustración 35. Uso principal de las UAU propuestas en suelo de expansión según año

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Se desarrolla como uso principal en suelo de expansión en casi todos los años el uso residencial, es el año 2003 el que se diferencia de los demás ya que tan solo se presenta uso principal equipamientos con cuatro unidades de actuación urbanística representadas desde el Plan Parcial Parque Temático, además que no se presenta ninguna unidad urbanística con uso principal residencial. El año 2006 difiere de los demás ya que el uso comercial casi iguala en cantidad de unidades de actuación al uso residencial el cual es el más proyectado. Y por último, en los años 2004 y 2009 tan solo se proyectan usos residenciales.

Tabla 34. Uso principal de las UAU licenciadas en suelo de expansión según año

Cuenta de UAU	Rótulos de columna			Total general	
	INDUSTRIAL	RESIDENCIAL	EQUIPAMENTOS		
EXPANSION URBANA		1	8	1	10
2007					
CONSTRUCCION			2		2
2008					
CONSTRUCCION					
SUBDIVISION			1		1
URBANIZACION Y CONSTRUCCION			1	1	2
2009					
CONSTRUCCION				1	1
SUBDIVISION			1		1
SUBDIVISION Y URBANIZACION			1		1
SUBDIVISION, URBANIZACION Y CONSTRUCCION		1			1
URBANIZACION Y CONSTRUCCION					
2010					
CONSTRUCCION			2		2
Total general		1	8	1	10

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

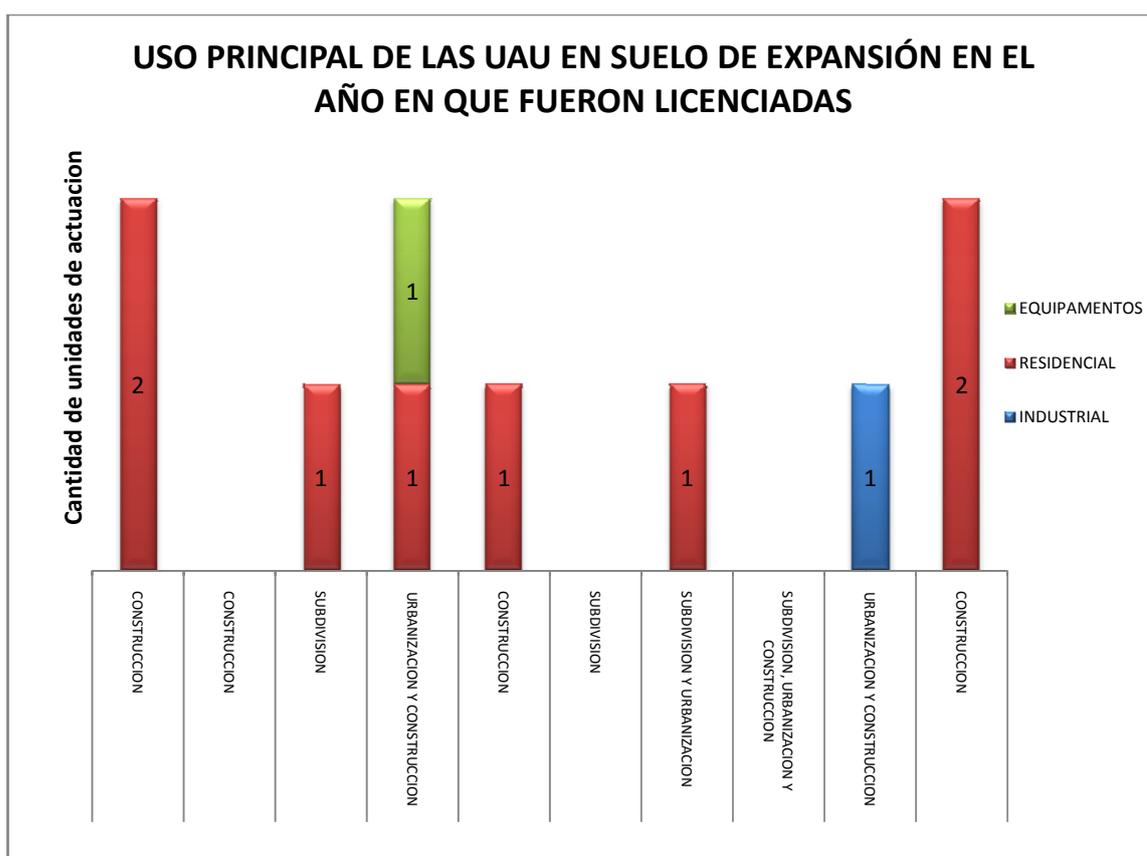


Ilustración 36. Uso principal de las UAU licenciadas en suelo de expansión según año

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Se licencia en suelo de expansión proyectos de uso residencial en su gran mayoría. En el año 2008, se licencia uso de equipamientos colectivos, mientras que en año 2009 se licencia urbanización y construcción de uso industrial.

Tabla 35. *Uso principal de las UAU propuestas en suelo urbano según año*

Suma de No. UAU PROPUESTAS	Rótulos de columna			
Rótulos de fila	COMERCIO	RESIDENCIAL	Total general	
URBANO		11	40	51
2002			14	14
2003			13	13
2006	7	4		11
2007	4	1		5
2008		6		6
2010		2		2
Total general	11	40		51

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)



Ilustración 37. *Uso principal de las UAU propuestas en suelo urbano según año*

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Los planes parciales que ingresaron en suelo urbano en el periodo 2002-2003 lo hicieron bajo la premisa de uso residencial como su tipo de uso principal. Más adelante en el periodo 2006-2007 se comienza a presentar como uso principal el comercial, pero igualmente el uso principal residencial continúa.

Tabla 36. Uso principal de las UAU licenciadas en suelo urbano según clase de suelo

Cuenta de UAU	Rótulos de columna					Total general
Rótulos de fila	COMERCIO	COMERCIO Y S ESPACIO PUBLICO	SERVICIOS	EQUIPAMENTOS		
URBANO	4	2	1	2	1	10
2003						
CONSTRUCCION	1					1
URBANIZACION Y CONSTRUCCION	2					2
2006						
CONSTRUCCION		1	1	1		3
2007						
CONSTRUCCION	1				1	2
2008						
CONSTRUCCION		1		1		2
Total general	4	2	1	2	1	10

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

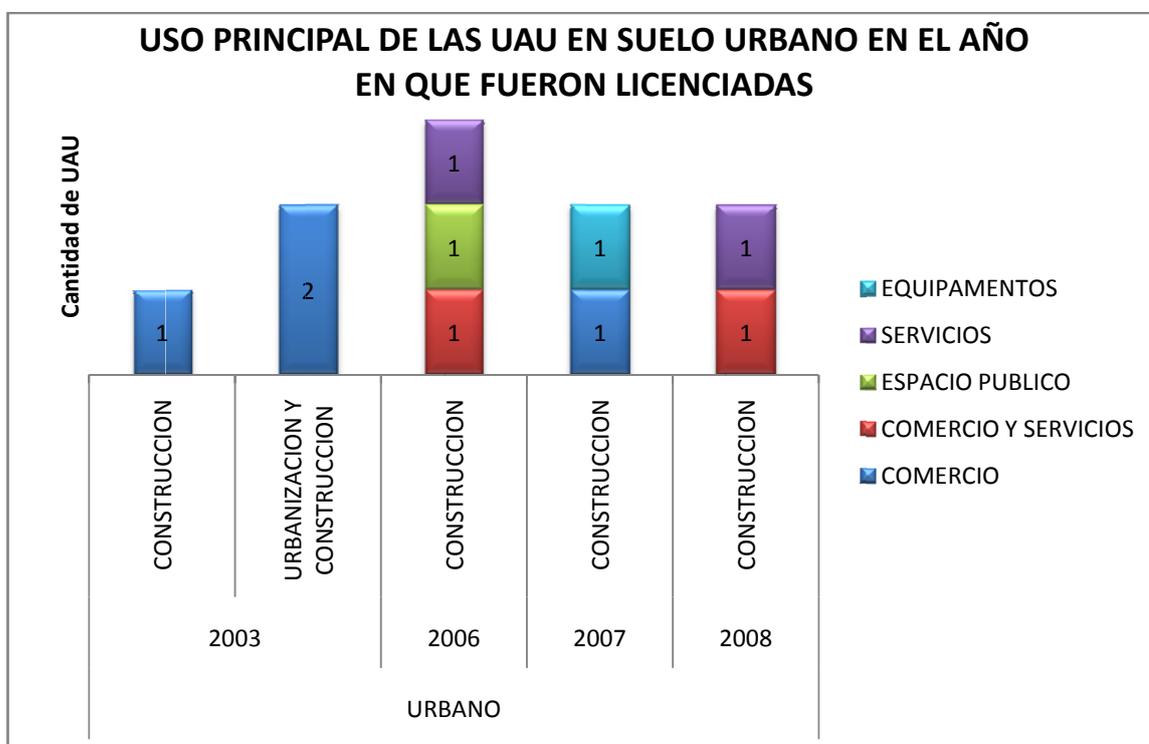


Ilustración 38. Uso principal de las UAU licenciadas en suelo urbano según año

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

No se evidencia desde las licencias otorgadas para planes parciales en suelo urbano una tendencia marcada. Es decir, se licencia diferentes tipos de construcción según sus usos.

8.6.2. Usos compatibles

Tabla 37. Uso compatible según clase de suelo

Cuenta de USO COMPATIBLE 1		USO COMPATIBLE 1					Total general
ESTADO ACTUAL	CLASE DE SUELO	COMERCIO	EQUIPAMIENTO	INDUSTRIA	RESIDENCIAL	SERVICIOS	
DECRETADO	EXPANSIÓN	13	2			3	18
	URBANO	1	2	1	4	1	9
Total DECRETADO		14	4	1	4	4	27
Total general		14	4	1	4	4	27

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

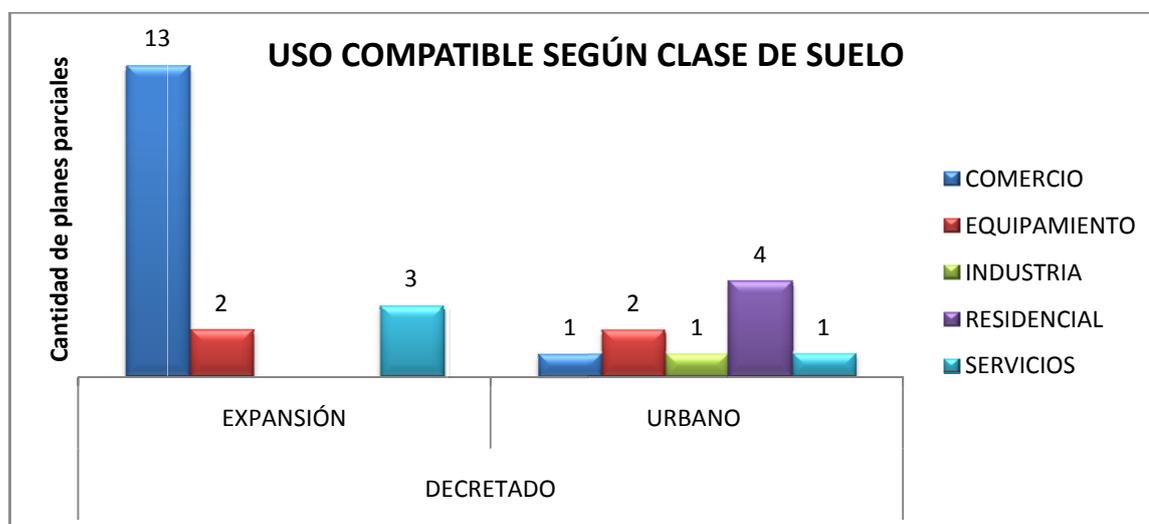


Ilustración 39. Uso compatible según clase de suelo

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

En suelo de expansión el uso compatible que complementa al uso principal residencial en este tipo de suelo es uso comercial, también algunos planes parciales tienen como uso compatible servicios y equipamiento. Para suelo urbano el uso compatible se define en la mayoría como uso residencial, equipamiento como uso compatible también toma un valor representativo dentro de esta clase de suelo, y se desarrollan algunos con uso compatible como servicios, industrial y comercio.

8.7. Análisis estratos socioeconómicos y tipología de construcción

Tabla 38. Estratos socioeconómicos según clase de suelo

Cuenta de SECTOR	Rótulos de columna								
Rótulos de fila	2	3	4	5	6	COMERCIAL	NO APLICA	2,3 Y 4	Total general
EXPANSION URBANA	15	4	1	1	4			1	26
URBANO			2	1	1	1	1		6
Total general	15	4	3	2	5	1	1	1	32

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

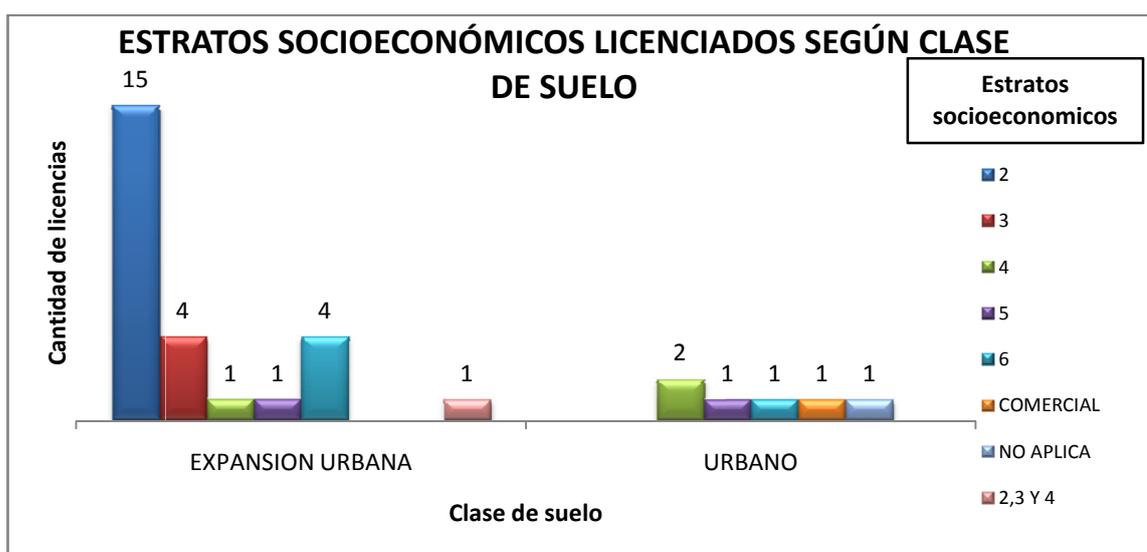


Ilustración 40. Estratos socioeconómicos según clase de suelo

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Se observa que en suelo de expansión la construcción marcada de estrato socioeconómico 2. Los estratos 3 y 6 en este tipo de suelo se licencian en igual proporción. Se otorga una licencia para estrato 4, otra para estrato 5 y una más que aplica para tres estratos diferentes, 2,3 y 4.

Para suelo urbano se han otorgado licencias en menor proporción. Dos licencias para estrato 4 y de a una licencia para estratos 5,6 y comercial, y se licencia una construcción a la cual no aplica estrato socioeconómico.

Tabla 39. Licencias según estratos socioeconómicos según año

Cuenta de ESTRATO	Rótulos de columna								Total general
Rótulos de fila	2	3	4	5	6	COMERCIAL	NO APLICA	2,3 Y 4	
2003			1				1		2
2006			1						1
2007				1				1	2
2008	2	1	1		3				7
2009	7	3		1	2				13
2010	6							1	7
Total general	15	4	3	2	5	1	1	1	32

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

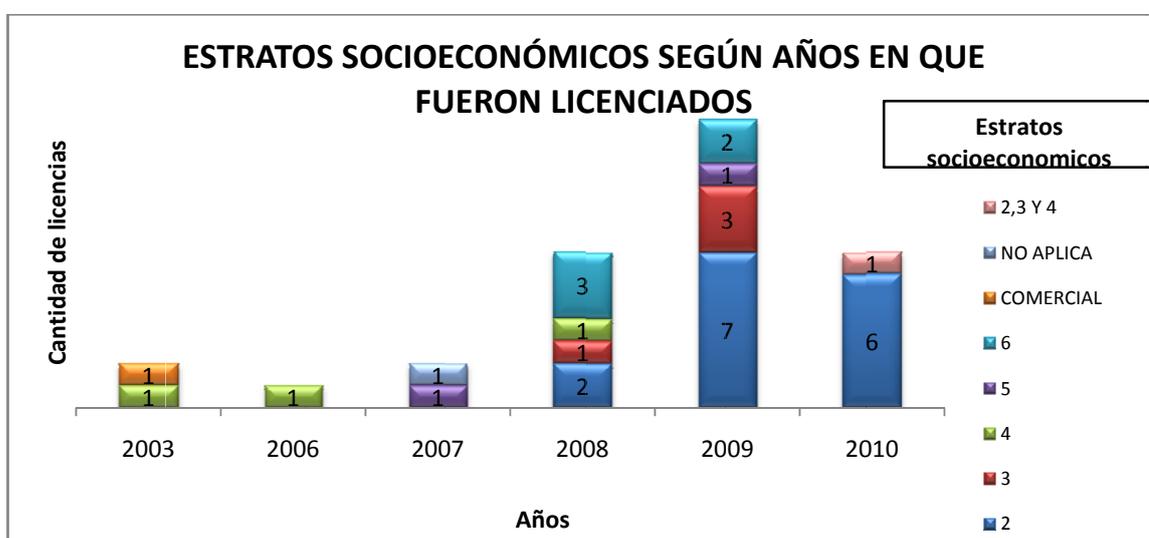


Ilustración 41. Licencias según estratos socioeconómicos por año

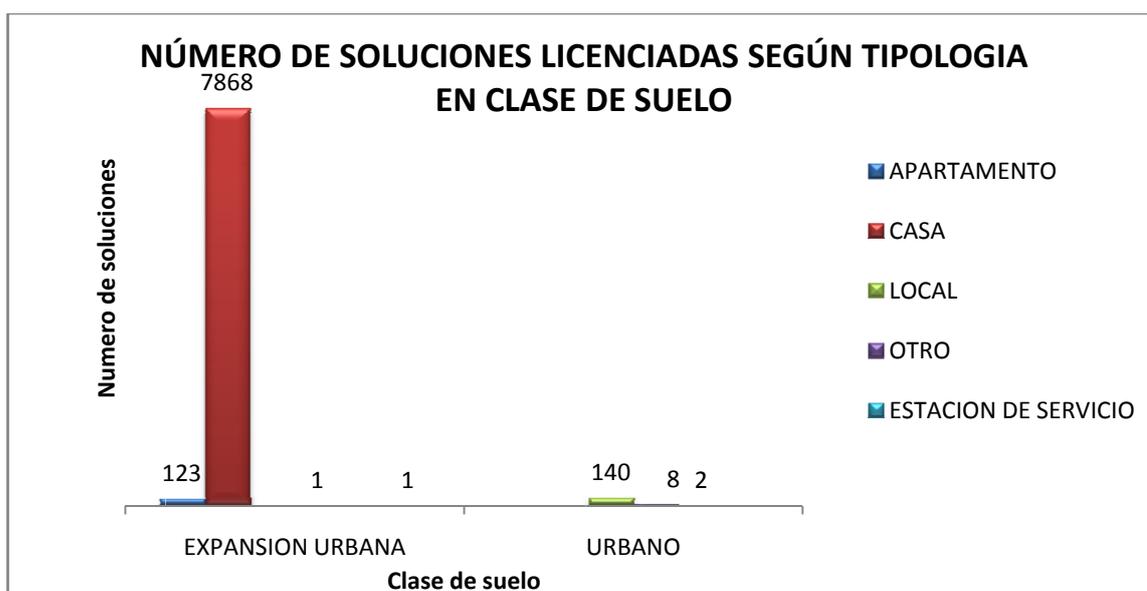
Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

En el año 2003 se licencia estrato 4 y de carácter comercial. En el año 2006 se licencia construcción para estrato 4 nuevamente. En el año siguiente se licencia estrato 5 y una licencia de construcción a la cual no aplica estrato socioeconómico. Es en el año 2008 en el que se comienza a evidenciar la otorgación de licencia para estrato 2 pero se evidencia construcción para estrato 6, es en el periodo 2009-2010 la mayoría de licencias entregadas con estrato 2.

Tabla 40. Soluciones según tipología de construcción en clase de suelo

Suma de SOLUCIONES	Rótulos de columna						Total general
Rótulos de fila	APARTAMENTO	CASA	LOCAL	OTRO	ESTACION DE SERVICIO	INSTITUCION EDUCATIVA	Total general
EXPANSION URBANA	123	7868		1			7993
URBANO			140	8		2	150
Total general	123	7868	140	9		2	8143

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

**Ilustración 42.** Soluciones según tipología de construcción según clase de suelo

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

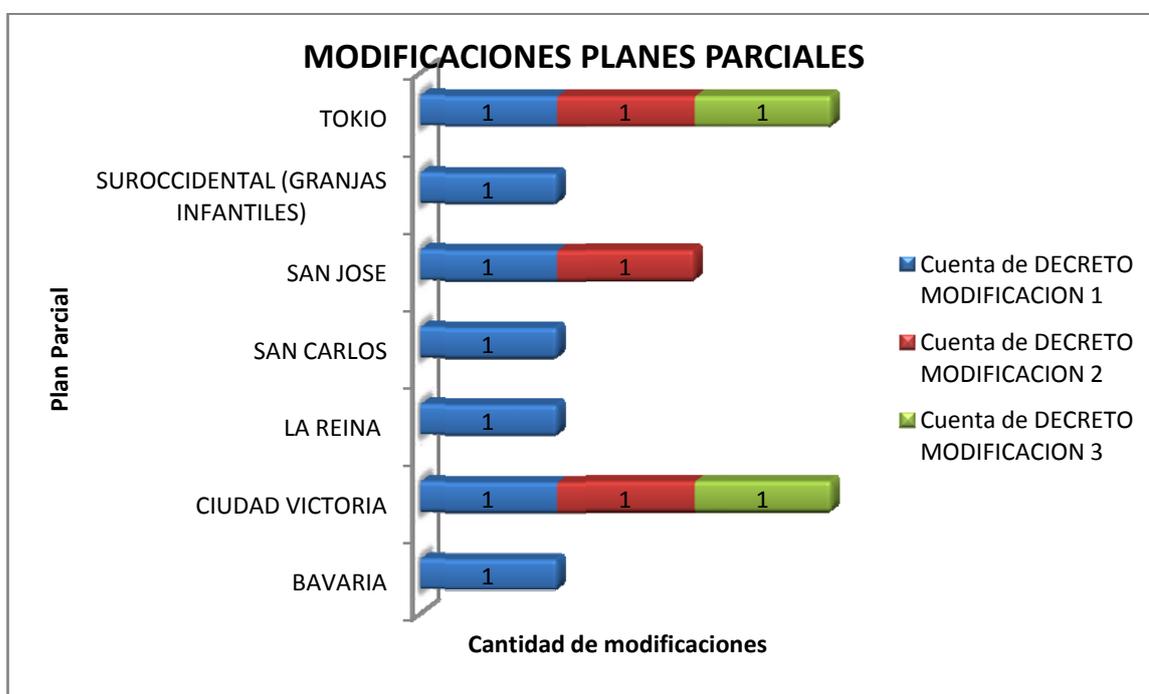
La tipología de construcción residencial arroja un mayor número de soluciones en ambos tipos de suelo. Se licencia la construcción de 140 locales solo en suelo urbano. En suelo de expansión se licencia la construcción de 123 apartamentos. Se licencia 2 estaciones de servicio en suelo urbano.

8.8. Análisis de modificaciones

Tabla 41. Planes parciales modificados

NOMBRE DEL PLAN PARCIAL	Datos		
	Cuenta de DECRETO MODIFICACION 1	Cuenta de DECRETO MODIFICACION 2	Cuenta de DECRETO MODIFICACION 3
BAVARIA	1		
CIUDAD VICTORIA	1	1	1
LA REINA	1		
SAN CARLOS	1		
SAN JOSE	1	1	
SUROCCIDENTAL (GRANJAS INFANTILES)	1		
TOKIO	1	1	1
Total general	7	3	2

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

**Ilustración 43.** Planes parciales modificados

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Del total de planes parciales aprobados, 7 de ellos han sido modificados. Plan Parcial Tokio y Plan Parcial Ciudad Vitoria son los que mayor número de modificaciones han ejecutado. Sigue en consecución Plan Parcial San José con dos modificaciones y los restantes llevan una modificación cada uno.

8.9. Análisis densidad de viviendas

Tabla 42. Densidad de vivienda proyectada y licenciada

PLAN PARCIAL	DENSIDAD PYTADA	DENSIDAD LICEN	CLASE DE SUELO
SUROCCIDENTAL	54,27716698	38,43655262	EXPANSION URBANA
MACROPROYECTO	47,53048405	70,3255829	EXPANSION URBANA
MIRADOR	34,24972537	28,81321667	EXPANSION URBANA
REMANSO	30,76242235	33,39394436	EXPANSION URBANA
SAN CARLOS	63,0847682	63,0847682	EXPANSION URBANA
TOKIO	18,10652452	20,35331953	EXPANSION URBANA
LA REINA	71,48953022	100,4462829	EXPANSION URBANA

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

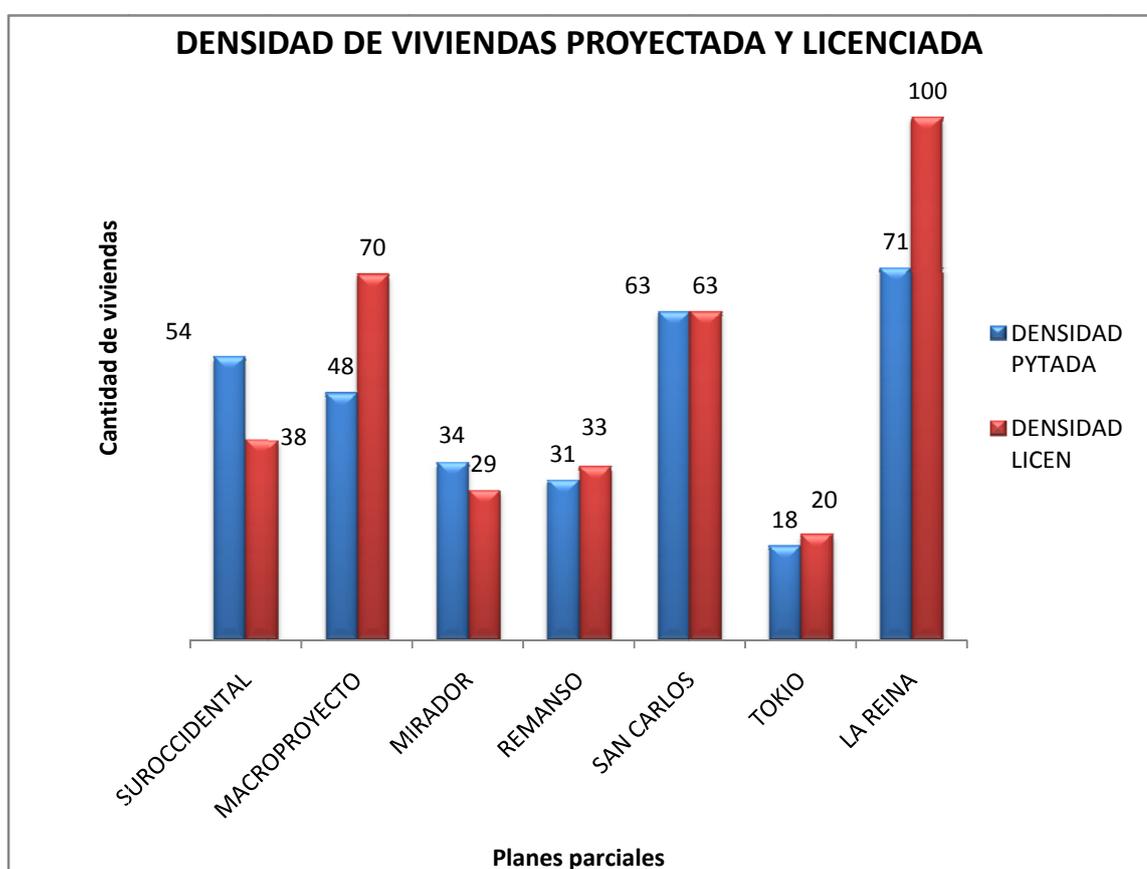


Ilustración 44. Densidad de viviendas proyectada y licenciada

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Los planes parciales Macroproyecto y La Reina terminan licenciando una densidad mayor apreciable de viviendas a lo planteado y entregado como plan parcial. Plan Parcial Tokio y Plan Parcial El Remanso licencian mayor número de viviendas que lo proyectado pero a diferencia de los anteriores lo hacen en una proporción muy pequeña y poco apreciable.

Planes parciales como Suroccidental Granjas Infantiles y mirador proyectan un mayor número de viviendas por hectárea de área ruta que lo que licencian pero tampoco es un dato con relevancia. Por su parte Plan Parcial San Carlos es el único que construye lo que proyecto.

8.10. Análisis por periodos de gobierno

Tabla 43. Planes parciales aprobados según periodos de gobierno

Rótulos de fila	Cuenta de FECHA DECRETADO
ISRAEL LONDOÑO	20
JUAN MANUEL ARANGO	19
MARTHA ELENA BEDOYA	4
Total general	43

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

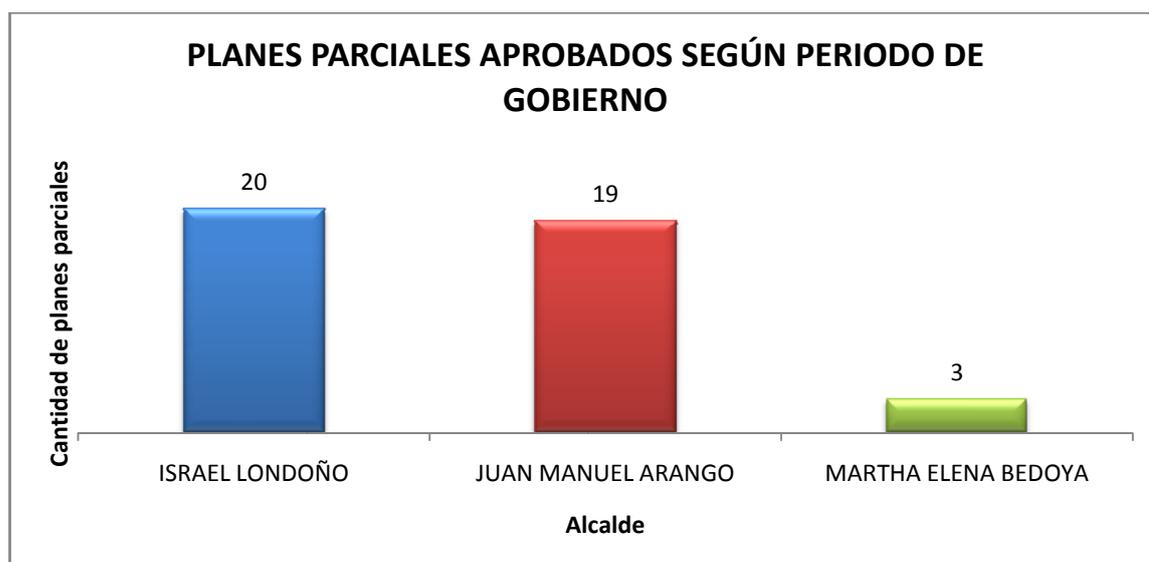


Ilustración 45. Planes parciales aprobados según periodo de gobierno

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

Desde el periodo de gobierno actual a cargo del Alcalde Israel Londoño Londoño y analizando hacia atrás 2 periodos más de gobierno a cargo de Juan Manuel Arango López y Martha Elena Bedoya se evidencia como en el periodo correspondiente a los años 2000 a 2004 a cargo de la Alcaldesa Martha Elena Bedoya tan solo se decretan 3 planes parciales,

cifra que permite deducir una gran diferencia en comparación con las otras administraciones. Este contraste se sustenta debido a que tan solo hasta el año 2002 se inicia el proceso de formulación de planes parciales en la ciudad de Pereira, por lo tanto se infiere como en esa época no se contaba con un proceso claro y ordenado para la formulación de los planes parciales.

Mientras que para los siguientes periodos de gobierno se logra un avance importante en el componente técnico donde se visualiza una estructura adecuada y lógica del proceso. Para el periodo de 2004 a 2008 que corresponde al Alcalde Juan Manuel Arango se decretan en total 19 planes parciales.

Para el gobierno actual a cargo del Alcalde Israel Londoño Londoño se han decretado 20 planes parciales hasta el momento faltando aun 2 años de mandato.

Tabla 44. Año ingreso y año aprobación

Rótulos de fila	Valores	
	Suma de AÑO INGRESO	Suma de AÑO DECRETADO
ISRAEL LONDOÑO	36134	36155
BRIO	2007	2008
CHE PAPU	2006	2009
COROCITO	2009	2010
EL REFUGIO	2002	2009
GUADALCANAL	2007	2008
LA CALLEJA	2006	2008
LA REINA	2006	2008
MODIFICACION BAVARIA 1	2008	2008
MODIFICACION BAVARIA 2	2010	2010
MODIFICACION LA REINA	2008	2008
MODIFICACION SAN CARLOS	2009	2009
MODIFICACION SAN JOSE 1	2008	2008
MODIFICACION SAN JOSE 2	2009	2009
MODIFICACION SUBCENTRO CUBA 2	2010	2010
MODIFICACION SUROCCIDENTAL (GRANJAS INFANTILES)	2009	2009
MODIFICACION TOKIO 3	2008	2008
SAN CARLOS	2005	2008
SAN JOSE II	2007	2008
JUAN MANUEL ARANGO	40099	40126
ASTURIAS	2006	2007
BOULEVARD	2006	2006
CABAÑUELAS - SANTA CLARA	2002	2007
CASA MELH	2006	2006
LA CASCADA	2005	2006
LA PAZ	2005	2007
MANZANA 180	2007	2007
MIRADOR	2001	2006
MODIFICACION CIUDAD VICTORIA 2	2006	2006
MODIFICACION CIUDAD VICTORIA 3	2006	2007
MODIFICACION SUBCENTRO CUBA 1	2007	2007
MODIFICACION TOKIO 1	2005	2005
MODIFICACION TOKIO 2	2006	2006
OASIS	2005	2007
REMANSO	2006	2007
SAN JOSE	2004	2006
SUBCENTRO CUBA	2004	2007
SUROCCIDENTAL (GRANJAS INFANTILES)	2003	2004
MACROPROYECTO	2005	2008
TOKIO	2004	2004
MARTHA ELENA BEDOYA	8008	6008
MODIFICACION CIUDAD VICTORIA 1	2003	2003
BAVARIA	2002	0
CIUDAD VICTORIA	2001	2002
PARQUE TEMATICO	2002	2003
Total general	84241	82289

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

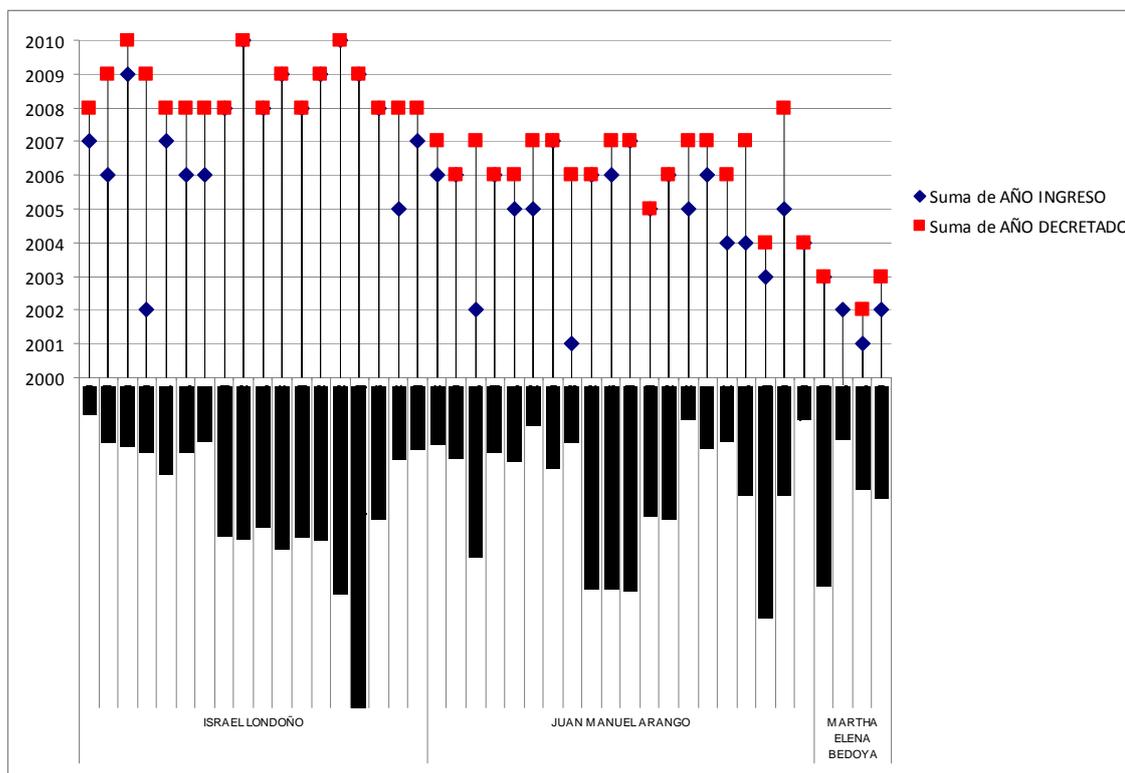


Ilustración 46. Año ingreso y año aprobación

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

El promedio general de tiempo de que toma un plan parcial desde su inicio de trámite hasta la aprobación es de 2 años. La grafica anterior muestra el comportamiento de todos y cada uno de los planes parciales aprobados durante los últimos 12 años de mandato en la ciudad, incluidas las modificaciones que muchos de ellos han sufrido a lo largo de este tiempo.

Vemos que los puntos azules indican el año de inicio del proceso del plan parcial y los puntos rojos indican el año de aprobación del plan parcial, estos están divididos en los tres periodos de mandato de los últimos 12 años. Podemos concluir que ciertos planes parciales son aprobados en el mismo año como se logra evidenciar en el periodo de gobierno de Israel Londoño Londoño en el cual se superpone el punto rojo sobre el azul, también se observa como en el periodo de Juan Manuel Arango existen dos planes parciales en los que la diferencia entre la fecha de ingreso y la fecha de aprobación supera el promedio de aprobación.

Cabe anotar algunos planes parciales toman demasiado tiempo en ser aprobados, como son el Refugio que inicio proceso en el año 2002 y fue aprobado en 2009, cabañuelas santa clara que inicio proceso en 2002 y fue aprobado en 2007 y Mirador que inicio proceso en 2001 y fue aprobado en 2007, deben esta lentitud en su aprobación se debe primero a vacíos de ley que no imponían tiempos límite para la presentación del plan parcial ante la Secretaria de planeación, de ahí que los procesos tomaran años, mientras el promotor reunía los recursos requeridos o realizaba los estudios correspondientes para la formulación del plan parcial y también debido a demoras propias del promotor.

Tabla 45. Tiempo que toma un plan parcial en ser decretado

CLASE	PLANES PARCIALES
12	11
24	7
36	4
48	2
60	0
72	2
84	1

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

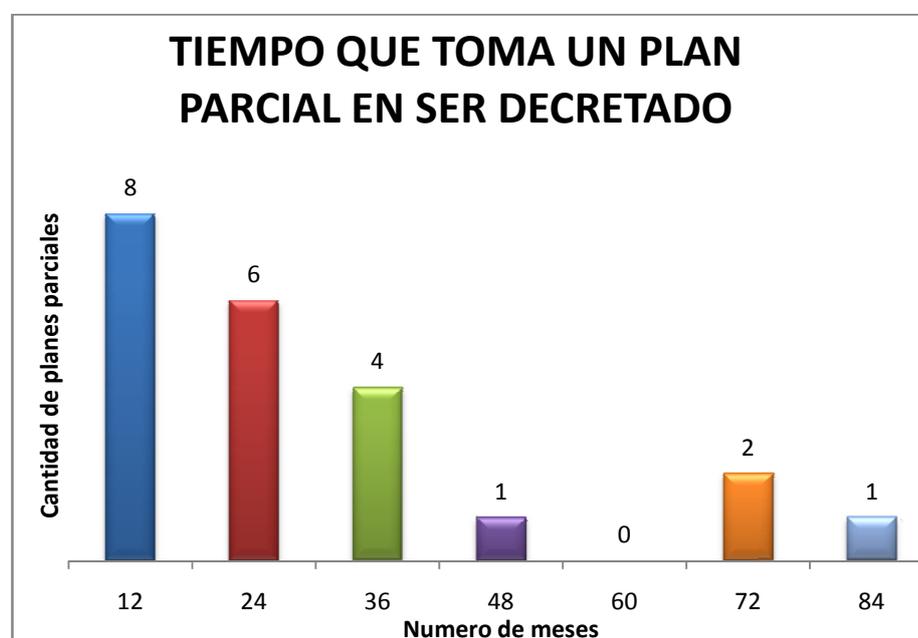


Ilustración 47. Tiempo que toma un plan parcial en ser decretado

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

El 36% del total de los planes parciales aprobados tomaron entre 0 y 12 meses para el proceso de aprobación, el 27% tomo entre 12 y 24 meses y el 18% entre 24 y36 meses.

8.10.1. Martha Elena Bedoya

Tabla 46. Gobierno Martha Elena Bedoya

CLASE	PLANES PARCIALES
12	3
24	1
36	0
48	0
60	0
72	0
84	0

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

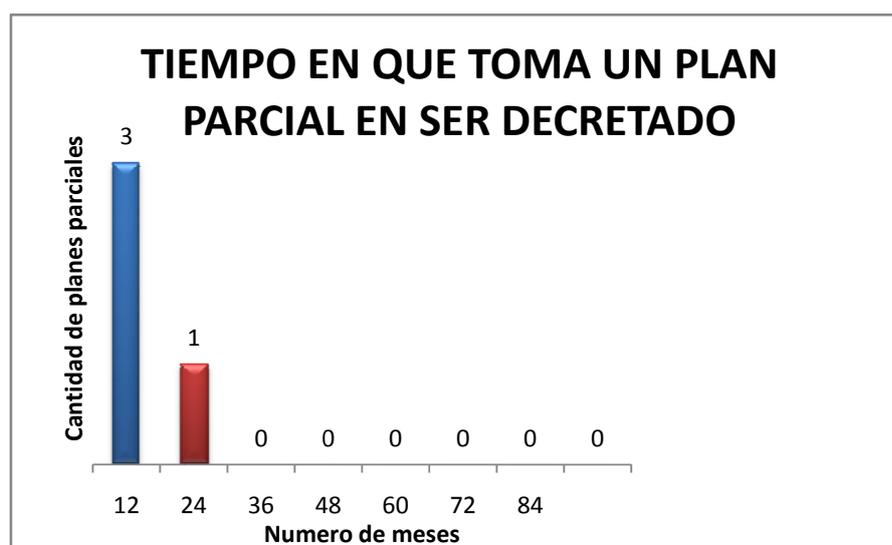


Ilustración 48. Gobierno Martha Elena Bedoya

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

En el periodo comprendido entre los años 2000 y 2004, el Municipio apenas empezaba a realizar ciertos planes parciales, no se contaba con la experiencia y conocimiento suficiente y fueron pocas las iniciativas de este tipo. De los 4 planes parciales aprobados en esta administración 3 tomaron 12 meses para ser aprobados y uno solo Bavaria tomo 24 meses, en promedio el proceso de aprobación duro 10 meses.

8.10.2. Juan Manuel Arango

Tabla 47. Gobierno Juan Manuel Arango

CLASE	PLANES PARCIALES
12	10
24	3
36	3
48	0
60	0
72	2
84	0

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

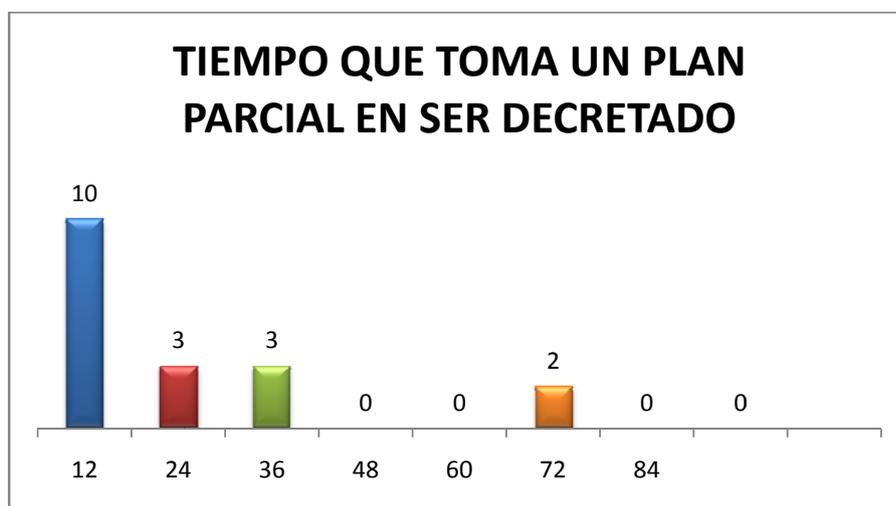


Ilustración 49. Gobierno Juan Manuel Arango

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

En el periodo comprendido entre 2004 y 2008, la ciudad tuvo una alta dinámica inmobiliaria, parte de esta dinámica estuvo dada mediante planes parciales, especialmente para suelos de expansión, durante estos cuatro años se aprobaron 19 planes parciales, del total de los planes parciales aprobados en esta administración en promedio el proceso de aprobación duro 19 meses, sin embargo Planes parciales como Cabañuelas santa clara y Mirador tomaron 5 años en ser aprobados.

8.10.3. Israel Alberto Londoño

Tabla 48. Gobierno Israel Alberto Londoño Londoño

CLASE	PLANES PARCIALES
12	14
24	2
36	1
48	2
60	0
72	0
84	1

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

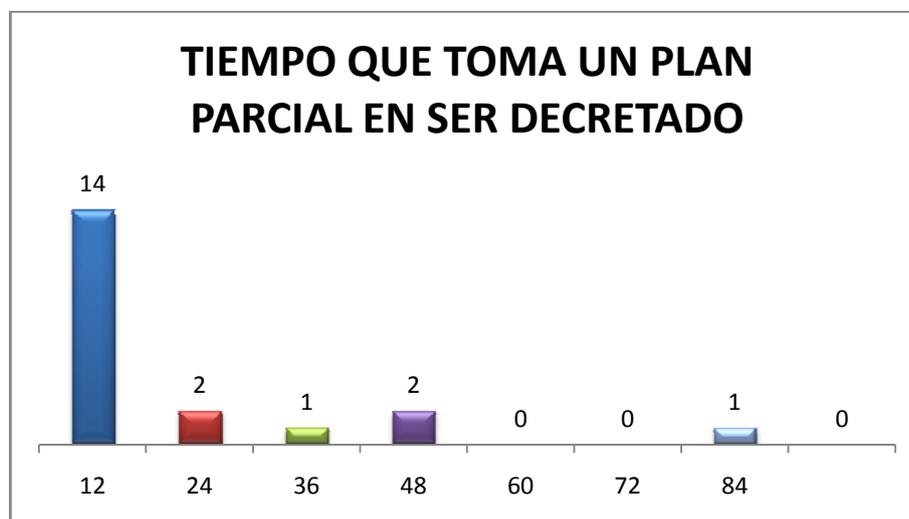


Ilustración 50. Gobierno Israel Alberto Londoño Londoño

Fuente: Dirección Operativa de Desarrollo Urbano. Elaboró: Observatorio de Planes Parciales (2010)

En el periodo comprendido entre 2008 y 2010 se han aprobado a la fecha 20 planes parciales, esto debido al cambio en la tendencia del mercado inmobiliario, enfocado especialmente en la vivienda de interés social y a los usos especiales como servicios de alto impacto, zonas francas, etc. Adicional a esto casi una década de experiencias permiten agilidad en los procesos, así como soportes de tipo legal que facilitan y agilizan los trámites requeridos para la aprobación de un plan parcial. Todos estos factores han logrado igualar el cuatrienio anterior en cantidad el número de planes parciales aprobados en lo corrido de la actual administración y disminuir el tiempo promedio de aprobación de un plan parcial de 19 a 15 meses. Así pues casos puntuales como Chepapú que tomo 3 años y refugio que

tomo siete años corresponde a dinámicas particulares e independientes del proceso de aprobación regular, pues estos dos planes solo representan el 10% del total aprobado en estos dos años.

Conclusiones

Desde la perspectiva que genera el observatorio de planes parciales, la Ley de Ordenamiento Territorial en cuanto a la figura de planes parciales lo que pretende alcanzar es muy acertado y certero, como lo es ordenación de ciudades mediante planificación organizada, pero existen circunstancias las cuales generan acciones contrarias a las establecidas por la Ley. Es decir, mientras que la Ley busca abordar intereses generales, se han generado formulaciones de planes parciales de gran magnitud con apreciables unidades de actuación pero que su fin principal se basa en beneficiar a un interesado en particular sin importar como se vayan a desarrollar el resto de unidades de actuación a futuro.

A pesar que el proceso de revisión y formulación de los planes parciales se encuentra debidamente estructurado y documentado, no se evidencia el impacto en el desarrollo urbano de ciudad, dado que de 27 planes parciales decretados con 136 unidades de actuación urbanísticas, solo se han ejecutado 20 unidades de actuación urbanísticas. De allí, que pareciera indicar que se estuviera planificando para desarrollos específicos, cuando la ley 388 de 1997 sugiere ejercicios para grandes zonas de territorio con usos que complementen las necesidades urbanas y sociales de la ciudad, primado el beneficio de todos sobre los beneficios a particulares.

En realidad al momento de enfrentar lo que se ha proyectado desde esta herramienta de planificación con lo que realmente se ha construido evidenciado desde licencias de construcción, se concluya que la comparación de las cifras de lo que se ha proyectado y las cifras de lo que se ha construido se encuentren separadas por una gran brecha, y de esta manera se genere conciencia de la debilidad que tienen los planes parciales en su fase de ejecución ya que no se establece de manera adecuada la gestión mediante la cual se pretende desarrollar el plan parcial.

Sin embargo, este fenómeno puede explicarse también, en que los promotores de iniciativas privadas no son muy claros ni efectivos en su estrategia de gestión y en estos

casos el Municipio, no tiene cómo garantizar la ejecución de ellos, solo se limita a su competencia legal de revisión y conciliación de los distintos componentes técnicos. No obstante, cuando los planes parciales son de **iniciativa pública**, es el Municipio quien asume el rol de **GESTOR, PROMOTOR Y EN OCASIONES FINANCIADOR** de los proyectos. Solo en estos casos, se puede evidenciar el impacto del ejercicio planificador en la ciudad dentro de los tiempos establecidos.

En síntesis, en cuanto a lo que se realizó y percibió en el observatorio de planes parciales se establece la acertada y eficaz función que se está realizando por parte de los encargados de revisar y formular este tipo de herramienta de planificación territorial, planes parciales, pero al mismo tiempo se evidencia la falla actual. Se determina entonces, que los planes parciales se encuentran débiles en cuanto a sus estrategias de gestión, las cuales, deben guiar la ejecución de los diferentes proyectos, y por tal motivo, se han generado altas cifras en cuanto a proyección y planificación en contra de las cifras bajas que reflejan un escaso desarrollo real.

Recomendaciones

Para empezar, se retoma la principal problemática que se observó desde el proyecto realizado, y esta es, la falta de estrategias de gestión claras que conduzcan a una ejecución real y además completa de los planes parciales. Ya que, se evidencia bajos índices de construcción desarrollados bajo la figura de plan parcial.

Por tal motivo, se desprende la necesidad de invitar a la secretaria de planeación y su dirección operativa de desarrollo urbano a que se lleve a cabo una evaluación minuciosa de las estrategias de gestión de los planes parciales y de esta manera se incite a los promotores a establecer gestiones claras y contundentes que para criterio de los mismos sean eficaces y efectivas para llevar a cabo lo planteado en los planes parciales. Y de esta manera lograr el beneficio general sobre el particular el cual es uno de los principios de la Ley de Ordenamiento Territorial, que aplicado a la figura de planes parciales se deriva en la posibilidad de construir todas las unidades de actuación pertenecientes a diferentes planes parciales y construcciones completas.

Referencias

(Santiago), A. (s.f.). *Arq (Santiago)*. Recuperado el 7 de Abril de 2010, de http://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-69962007000100006&script=sci_arttext

Alcaldía Municipal. (Agosto de 2007). *Glosario Informe Mercado Inmobiliario Municipio de Pereira*. Pereira, Risaralda, Colombia. Recuperado el 30 de Marzo de 2010

Corporacion autonoma regional del cauca. (s.f.). *Corporacion autonoma regional del cauca*. Recuperado el 7 de Abril de 2010, de <http://www.crc.gov.co/conocimiento/web/POMCH/Rio%20Molino-Pubus/Equipamientos.pdf>

Instituto Municipal de Planeacion del Municipio de Queretano, Mexico. (s.f.). *Instituto Municipal de Planeacion*. Recuperado el 2 de Abril de 2010, de <http://www.municipiodequeretaro.gob.mx/implan/>

Juriscol . (s.f.). *Juriscol Banco de la Republica*. Recuperado el 7 de Abril de 2010, de http://juriscol.banrep.gov.co:8080/CICPROD/BASIS/infjuric/normas/normas/DDW?W%3DLLAVE_NORMAS%3D'DECRETO+2181+2006+MINISTERIO+DE+AMBIENTE+VI+VIENDA+Y+DESARROLLO+TERRITORIAL'%26M%3D1%26K%3DDECRETO+2181+2006+MINISTERIO+DE+AMBIENTE+VIVIENDA+Y+DESARROLLO+TERRIT

Legislacion virtual. (s.f.). *Legislacion Virutal*. Recuperado el 4 de Abril de 20120, de <http://www.legislacionyjurisprudencia.com/usuarios/article.php?story=20080502105527646>

Ministerio de ambiente. (s.f.). *Unidades de Actuacion Urbanisticas*. Recuperado el 30 de Marzo de 2010, de http://www.minambiente.gov.co/Puerta/destacado/vivienda/gestion_ds_municipal/nuevas_guias/caja_herramientas/Caja/ig/ig_III_1_1.htm

Montoya, D. M. (2006). *Propuesta metodologica para el desarrollo y ejecucion del observatorio de planes parciales*. Pereira, Risaralda, Colombia: Universidad Catolica Popular de Risaralda.

Municipio de Buenaventura. (2006). *Buenaventura si*. Recuperado el 7 de Abril de 2010, de http://buenaventurasi.com/pot/Libro_Tres/Anexos_De_La_Propuesta/Anexo_Tratamientos_Urbanisticos.pdf

Planeacion Bucaramanga. (s.f.). *Bucaramanga*. Recuperado el 4 de Abril de 2010, de http://www.bucaramanga.gov.co/planeacion/pdf/DECRETO_2181_DE_2006.pdf

Red de Gestores Sociales. (3 de Marzo de 2006). *Red de Gestores Sociales*. Recuperado el 4 de Abril de 2010, de <http://www.rgs.gov.co/noticias.shtml?x=9338>

Secretaria Distrital de Planeacion Bogota. (s.f.). *Secretaria Distrital de Planeacion*. Recuperado el 4 de Abril de 2010, de <http://www.sdp.gov.co/www/section-2003.jsp>

Secretaria Distrital de Planeacion Bogota. (s.f.). *Secretaria Distrital de Planeacion*. Recuperado el 22 de Marzo de 2010, de <http://www.sdp.gov.co/www/section-2022.jsp>