

**APOYO TÉCNICO EN VISITAS, CONTROL DE OBRA Y VERIFICACIÓN DEL
CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN DE BUCARAMANGA.**

**PRESENTADO POR
KATHERYN YISSETH DELGADO DÍAZ
ID: 00024255**

**UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL
BUCARAMANGA
2017**

**APOYO TÉCNICO EN VISITAS, CONTROL DE OBRA Y VERIFICACIÓN DEL
CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA SECRETARÍA DE
PLANEACIÓN DE BUCARAMANGA.**

KATHERYN YISSETH DELGADO DÍAZ

ID: 000242545

DIRECTOR ACADÉMICO

ELKIN MAURICIO LÓPEZ MORALES

Ingeniero Civil

DIRECTOR EMPRESARIAL

JUAN MANUEL GÓMEZ PADILLA

Ingeniero Civil

UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL

BUCARAMANGA

2017

Nota de aceptación:

Firma Presidente del Jurado

Firma Jurado N°1

Firma Jurado N°2

Bucaramanga, Diciembre de 2017

DEDICATORIA

A:

Dios, por darme la oportunidad de vivir y por estar conmigo en cada paso que doy, por fortalecer mi corazón e iluminar mi mente y por haber puesto en mi camino a aquellas personas que han sido mi soporte y compañía durante todo el periodo de estudio.

Mi madre Sandra Diaz, por darme la vida, quererme mucho, creer en mí y porque siempre me apoyaste. Mamá gracias por darme una carrera para mi futuro, todo esto te lo debo a ti.

Mis abuelos Blanca Lizarazo y Luis Díaz, por quererme y apoyarme siempre, esto también se lo debo a ustedes.

AGRADECIMIENTOS

Agradezco a Dios, a mi familia y al equipo de trabajo de Planeación Municipal de la Alcaldía de Bucaramanga quien me ha prestado su valiosa colaboración para realizar mi practica como estudiante de la Universidad Pontificia Bolivariana.

TABLA DE CONTENIDO

| | |
|--|--------------------------------------|
| TABLA DE FIGURAS | vii |
| LISTA DE IMÁGENES..... | viii |
| LISTA DE TABLAS | xi |
| RESUMEN GENERAL DE TRABAJO DE GRADO.. ¡Error! Marcador no definido. | |
| GENERAL SUMMARY OF WORK OF GRADE | ¡Error! Marcador no definido. |
| 1. INTRODUCCION | 1 |
| 2. OBJETIVOS..... | 2 |
| 2.1 OBJETIVO GENERAL | 2 |
| 2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS..... | 2 |
| 3. MARCO TEORICO | 3 |
| 4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO | 9 |
| 5. DESARROLLO DEL PROYECTO..... | 11 |
| 5.1. OBRAS LICENCIADAS..... | 11 |
| 5.2. OBRAS SIN LICENCIA Y/O QUEJA..... | 17 |
| 5.3. VERIFICACIONES DE CUMPLIMIENTO..... | 27 |
| 5.4. SOLICITUDES DE CONCEPTOS..... | 33 |
| 5.5. RECONOCIMIENTOS..... | 37 |
| 6. APORTE AL CONOCIMIENTO..... | 2 |
| 6.1. ESTADISTICAS POR INFRACCIONES..... | 41 |
| 6.2. ESTADISTICAS POR MES..... | 42 |
| 6.3. ESTADISTICAS POR BARRIOS..... | 43 |
| 6.4. ESTADISTICAS POR COMUNAS..... | 44 |
| 6.5. ESTADISTICAS POR ESTRATO..... | 45 |
| 7. CONCLUSIONES | 8 |
| 8. BIBLIOGRAFÍA..... | 10 |

TABLA DE FIGURAS

| | |
|--|---|
| Figura 1. Estadística por Infracciones..... | 2 |
| Figura 2. Estadística Infracciones por Mes | 3 |
| Figura 3. Infracciones presentadas en septiembre | 3 |
| Figura 4. Estadística Infracciones por Barrio | 4 |
| Figura 5. Infracciones presentadas en García Rovira | 5 |
| Figura 6. Estadística Infracciones por Comunas..... | 5 |
| Figura 7. Infracciones presentadas en Comuna Oriental..... | 6 |
| Figura 8. Estadística Infracciones por Estrato | 6 |
| Figura 9. Infracciones presentadas en Estrato 3..... | 7 |

LISTA DE IMÁGENES

| | |
|--|----|
| Imagen 1. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-1-13-0167 | 11 |
| Imagen 2. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-1-13-0488 | 12 |
| Imagen 3. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-1-16-0117 | 12 |
| Imagen 4. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-2-15-0379 | 13 |
| Imagen 5. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-2-16-0123 | 14 |
| Imagen 6. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-2-16-0198 | 14 |
| Imagen 7. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. R-0003-17 | 15 |
| Imagen 8. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. R-0023-16 | 15 |
| Imagen 9. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. R-0032-16 | 16 |
| Imagen 10. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. R-0036-16 | 16 |
| Imagen 11. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-1-17-0028 | 17 |
| Imagen 12. Estado actual del predio identificado con GDT 3603 | 17 |
| Imagen 13. Estado actual del predio identificado con GDT 197 | 18 |
| Imagen 14. Estado actual del predio identificado con GDT 2491 | 18 |
| Imagen 15. Estado actual del predio identificado con GDT 2925 | 19 |
| Imagen 16. Estado actual del predio identificado con GDT 3610 | 19 |
| Imagen 17. Estado actual del predio identificado con GDT 3780 | 20 |
| Imagen 18. Estado actual del predio identificado con GDT 3930 | 20 |
| Imagen 19. Estado actual del predio identificado con GDT 4092 | 21 |
| Imagen 20. Estado actual del predio identificado con GDT 3638 | 21 |
| Imagen 21. Estado actual del predio identificado con GDT 3707 | 22 |
| Imagen 22. Estado actual del predio identificado con GDT 4001 | 22 |
| Imagen 23. Ubicación del predio identificado con GDT 3654 | 23 |
| Imagen 24. Ubicación del predio identificado con GDT 4070 | 23 |
| Imagen 25. Estado actual del predio identificado con GDT 4298-1. | 24 |
| Imagen 26. Estado actual del predio identificado con GDT 4298-2. | 24 |
| Imagen 27. Estado actual del predio identificado con GDT 4356 | 25 |

| | |
|---|----|
| Imagen 28. Estado actual del predio identificado con GDT 4631 | 25 |
| Imagen 29. Estado actual del predio identificado con GDT 4702 | 26 |
| Imagen 30. Estado actual del predio identificado con GDT 4909 | 26 |
| Imagen 31. Estación Provenza Occidental | 27 |
| Imagen 32. Estación | 27 |
| Imagen 33. Estación Carrera 17E – Calle 91..... | 27 |
| Imagen 34. Estado del predio identificado con GDT 4758-1 en noviembre de 2015 | 28 |
| Imagen 35. Estado actual del predio identificado con GDT 4758-1 | 28 |
| Imagen 36. Estado del predio identificado con GDT 4758-2 en julio | 28 |
| Imagen 37. Estado actual del predio identificado con GDT 4758-2 | 28 |
| Imagen 38. Estado del predio identificado con GDT 3613 en noviembre de 2012 | 29 |
| Imagen 39. Estado actual del predio identificado con GDT 3613 | 29 |
| Imagen 40. Estado del predio identificado con GDT 4497-1 en noviembre de 2015 | 29 |
| Imagen 41. Estado actual del predio identificado con GDT 4497-1 | 29 |
| Imagen 42. Estado del predio identificado con GDT 4497-5 en diciembre de 2012 | 30 |
| Imagen 43. Estado actual del predio identificado con GDT 4497-5 | 30 |
| Imagen 44. Estado del predio identificado con GDT 4507-1 en febrero de 2014 .. | 30 |
| Imagen 45. Estado actual del predio identificado con GDT 4507-1 | 30 |
| Imagen 46. Estado del predio identificado con GDT 4507-2 en septiembre de 2013 | 31 |
| Imagen 47. Estado actual del predio identificado con GDT 4507-2 | 31 |
| Imagen 48. Estado del predio identificado con GDT 4507-3 en septiembre de 2013 | 31 |
| Imagen 49. Estado actual del predio identificado con GDT 4507-3 | 31 |
| Imagen 50. Estado del predio identificado con GDT 4600-1 en agosto de 2013 ... | 32 |
| Imagen 51. Estado actual del predio identificado con GDT 4600-1 | 32 |
| Imagen 52. Estado del predio identificado con GDT 4600-2 en agosto de 2013 ... | 32 |
| Imagen 53. Estado actual del predio identificado con GDT 4600-2 | 32 |
| Imagen 54. Estado del predio identificado con GDT 4617-1 en febrero de 2014 .. | 33 |
| Imagen 55. Estado actual del predio identificado con GDT 4617-1 | 33 |
| Imagen 56. Estado actual del predio identificado con GDT 3701 | 34 |
| Imagen 57. Estado actual del predio identificado con GDT 5693 | 35 |
| Imagen 58. Estado actual del predio identificado con GDT 5092 | 36 |
| Imagen 59. Estado actual del predio identificado con GDT 3629. | 2 |

Imagen 60. Aislamiento Posterior totalmente construido del predio identificado con GDT 3629.2

LISTA DE TABLAS

| | Pág. |
|---|------|
| Tabla 1. Tipos de solicitudes que se llevan a cabo en Control de Obra | 9 |
| Tabla 2. Estadística por Infracciones | 2 |
| Tabla 3. Estadística Infracciones por Mes | 3 |
| Tabla 4. Estadística Infracciones Estrato | 6 |

RESUMEN GENERAL DE TRABAJO DE GRADO

TITULO: APOYO TÉCNICO EN VISITAS, CONTROL DE OBRA Y VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DE BUCARAMANGA-

AUTOR(ES): Katheryn Yisseth Delgado Díaz

PROGRAMA: Facultad de Ingeniería Civil

DIRECTOR(A): Elkin Mauricio López Morales

RESUMEN

En este documento se presenta el trabajo adelantado durante la práctica empresarial titulada "Apoyo técnico en visitas, control de obra y verificación del cumplimiento de las normas de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial en la Secretaria de Planeación" donde se llevó a cabo un acompañamiento en las labores de visita generando observaciones de los diferentes predios infractores. De lo anterior se generan unas estadísticas donde se presentan las infracciones urbanísticas que cometen las obras de construcción en el Municipio de Bucaramanga. El análisis se llevó a cabo con una muestra de doscientos cincuenta (250) oficios realizados a lo largo del año en diferentes Barrios, Comunas y Estratos. Luego de analizar dieciocho (18) tipos de infracciones diferentes se llegó a la conclusión que las infracciones más comunes son no presentar Licencia de Construcción, Planos Originales Aprobados ni la Norma Urbana expedida por las Curadurías de Bucaramanga. Cabe resaltar que dichas infracciones son las principales causas de suspensión de obra en el Municipio.

PALABRAS CLAVE:

Control, Infracciones, Verificación, Plan de Ordenamiento Territorial.

V° B° DIRECTOR DE TRABAJO DE GRADO

GENERAL SUMMARY OF WORK OF GRADE

TITLE: TECHNICAL SUPPORT FOR VISITS, CONTROL OF WORK AND VERIFICATION OF THE COMPLIANCE OF THE STANDARDS ACCORDING TO THE ESTABLISHED IN THE PLAN OF TERRITORIAL ORDERING IN THE PLANNING SECRETARIAT OF BUCARAMANGA

AUTHOR(S): Katheryn Yisseth Delgado Díaz

FACULTY: Facultad de Ingeniería Civil

DIRECTOR: Elkin Mauricio López Morales

ABSTRACT

This document presents the work carried out during the business practice entitled "\"Technical support for visits, control of work and verification of compliance with the normative in accordance with the provisions of the Territorial Arrangement Planning made by the Planning Secretariat\" where it was carried out Accompaniment in the work of visit generating observations of the different infringing properties. From the above, statistics are generated where the urban infractions committed by the construction works in the Municipality of Bucaramanga are presented. The analysis was carried out with a sample of two hundred and fifty (250) trades carried out throughout the year in different neighborhoods, communes and strata. After analyzing eighteen (18) different types of infractions, it was concluded that the most common infractions are not to present a Construction License, Approved Original Plans or the Urban Standard issued by the Bucaramanga Curators. It should be noted that these infractions are the main causes of work suspension in the Municipality

KEYWORDS:

Control, Infractions, Verification, POT

V° B° DIRECTOR OF GRADUATE WORK

1. INTRODUCCION

En el área de la construcción, como en cualquier otra área, debe existir una autoridad que sea la encargada de ejercer control para que no se infrinja la normatividad y los procedimientos establecidos para su adecuado funcionamiento. La Secretaria de Planeación es una dependencia de la Alcaldía de Bucaramanga la cual es la autoridad municipal a cargo del buen desempeño de las obras y de los establecimientos que componen la ciudad. El secretario de planeación es el encargado de dirigir la formulación, el seguimiento y la evaluación del proceso de planeación institucional, en el ámbito territorial, económico y social, articulado al proceso de planeación del desarrollo Nacional, en el marco de la normatividad vigente y los lineamientos de política establecidos.

Los profesionales de Control de Obra que se encuentran dentro del Grupo de Desarrollo Territorial adscritos a Secretaría de Planeación efectúan visitas técnicas de inspección ocular y emiten conceptos para dar respuesta a las distintas solicitudes que se hacen llegar al despacho, dando así el cumplimiento a la normativa legal estipulada como competencia del Control Urbano y al Plan de Desarrollo. Así mismo, los profesionales de Control de Obra emiten conceptos sobre el seguimiento y control a las actuaciones como las licencias urbanísticas que se desarrollan en el Municipio expedidas por los curadores urbanos o aquellos que se desarrollen por particulares sin el lleno de los requisitos legales.

En base a las observaciones producto de las visitas realizadas por los profesionales de Control de Obra, se generan unas estadísticas con el fin de establecer las infracciones urbanísticas que cometen las obras de construcción en el Municipio de Bucaramanga. De igual manera, se recomendaría realizar un estudio donde se pueda determinar la causa por la cual se presentan tantas infracciones y así poder mitigar las consecuencias que conlleva infringir la norma.

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GENERAL

Realizar acompañamiento a las actividades realizadas por profesionales y técnicos de la Secretaría de Planeación en los procesos y procedimientos referentes al control y verificación de obras de construcción.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Respalda con los conocimientos profesionales adquiridos la labor realizada por la Secretaría de Planeación en cada uno de los asuntos a cargo referentes al control y verificación de obras.
- Apoyar las actividades programadas por la Secretaría de Planeación con el conocimiento y la verificación del cumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas concordantes.
- Atender con responsabilidad cada una de las solicitudes presentadas frente a la Secretaría de Planeación en cada una de las materias asignadas.
- Apoyar a los profesionales y técnicos de la Secretaría de Planeación en el diligenciamiento de actas de visita de control e inspección de obras y en la realización de informes técnicos.

3. MARCO TEORICO

La competencia del control urbano corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso [1]

- Licencia de construcción:

Cada proyecto requiere de una licencia de construcción la cual se refiere a la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. Existen nueve (9) modalidades de licencia de construcción los cuales son: obra nueva, ampliación,

adecuación, modificación, restauración, reforzamiento estructural, demolición, reconstrucción y cerramiento. [2]

El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

→ Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

→ Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

→ Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

→ Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.

→ Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 del 2015.

→ Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

→ Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura

menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

→ Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

→ Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida. [3]

- Planos Originales Aprobados:

En caso que sea viable la expedición de la licencia, el interesado deberá proporcionar dos (2) copias en medio impreso de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia, para que sean firmados por la autoridad competente en el momento de expedir el correspondiente acto administrativo. Si las copias no se aportan el curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de la licencia podrá reproducir a costa del titular dos (2) copias impresas de los planos y demás estudios que hacen parte de la licencia.

Un juego de copias se entregará al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud, la otra copia irá para el archivo y los originales de la licencia se entregarán a la autoridad municipal o distrital competente encargada del archivo y custodia de estos documentos. [4]

- Aplicación y condiciones generales de los aislamientos:

Todos los predios que adelanten procesos de construcción deben cumplir con los aislamientos mínimos establecidos en la presente norma y en las fichas normativas de cada sector. Para todos los aislamientos las condiciones generales aplicables son:

→ Los aislamientos se exigen como una dimensión mínima entre la totalidad del plano de fachada y el lindero del predio que se está aislando, manteniendo como

mínimo la misma distancia horizontal entre el edificio y cualquier punto del lindero desde el nivel natural del terreno o la placa de piso del primer piso. O de la placa superior del sótano o semisótano, hasta el último piso.

- En todos los predios, independiente de su forma (regulares o irregulares) se debe conservar como mínimo la distancia del aislamiento en toda la extensión de sus linderos.
- No se permiten voladizos, remates o salientes dentro de las zonas de aislamiento. En caso de existir, los aislamientos se contabilizarán a partir del punto más externo del plano de fachada, respetando la distancia horizontal mínima exigida hasta el lindero
- Cuando en un predio se presenten edificaciones o partes de esta con diferentes alturas, se aplicará el aislamiento exigido para la edificación de mayor altura como distancia horizontal mínima que debe conservarse a lo largo del lindero correspondiente.
- Para calcular la dimensión de los aislamientos a partir del número de pisos, se considera como altura máxima entre acabados de pisos tres metros con sesenta centímetros (3.60 m) para edificaciones destinadas a vivienda y cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m) para otros usos. En caso de superarse estas dimensiones, se contabilizará uno o más pisos adicionales según lo establecido en el Artículo 275° "Altura máxima de piso" del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Los aislamientos laterales y posteriores mayores o iguales a tres metros con cincuenta centímetros (3.50 m), pueden usarse como zona de acceso vehicular a sótanos, semisótanos o placa de cubierta del semisótano: en ningún caso estas zonas podrán cubrirse.
- Los aislamientos laterales y posteriores en la tipología aislada con plataforma, se calculan contabilizando el número de pisos totales de la edificación desde el nivel 0 00
- Los predios que tengan licenciada y construida una edificación cumpliendo con las dimensiones normativas de la época y deseen construir uno o más pisos adicionales, deben cumplir en el área adicional, las dimensiones de los

aislamientos establecidas en el POT, manteniendo las actuales si éstas tienen mayores dimensiones. Estas condiciones aplican igualmente a los predios construidos con tipología edilicia continua que se encuentran en sectores determinados como de tipología pareada, aislada y/o aislada con plataforma. [5]

- Suspensión de obra:

Toda construcción o demolición de obra que sea iniciada sin licencia previa, o adelantada con violación de las condiciones de la licencia, se llevara a cabo el sellamiento o suspensión del trabajo que se esté ejecutando y dicha medida será efectiva hasta cuando se supere la razón que dio origen a la misma. [6]

- Reconocimiento:

En el caso de que una edificación haya sido construida sin licencia debe recurrir al acto de reconocimiento de la edificación existente el cual consiste en la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa. [7]

- Permiso de Uso de Suelo:

De la misma manera que las obras requieren un permiso para poder ser ejecutadas, así mismo los establecimientos comerciales requieren de un permiso de uso de suelo el cual se refiere a la destinación que el Plan de Ordenamiento Territorial asigna a un predio, de conformidad con las actividades que pueden desarrollarse en el mismo. La asignación de usos del suelo en las distintas áreas de actividad se

efectúa a partir de las siguientes categorías:

- Uso principal es el uso deseable de acuerdo con la vocación del área de actividad, debe ser el predominante y por ende está permitido en la totalidad del área o zona normativa.
- Uso compatible o complementario es el uso que no se opone al principal, que puede coexistir y contribuir a su adecuado funcionamiento ayudando a cumplir con los objetivos del sector sin desplazar su vocación.
- Uso restringido es aquel que no es requerido para el desarrollo del uso principal, pero que, bajo el cumplimiento de condiciones normativas, de funcionamiento del establecimiento comercial y control de impactos establecidos en la presente norma se puede desarrollar.
- Uso prohibido es aquel que no ha sido asignado como principal, complementario o restringido para una zona normativa. En el presente Plan de Ordenamiento Territorial, los usos que no se encuentren asignados como principal, complementario o restringido, están prohibidos.

La asignación de usos del suelo debe ajustarse a unas condiciones generales las cuales establecen que solo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido a través de la obtención de la correspondiente licencia urbanística y el cumplimiento integral de las obligaciones normativas generales y específicas consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas nacionales y locales sobre la materia. La escala del uso corresponde al alcance o cobertura de los usos en relación con la población y el territorio. El Plan de Ordenamiento Territorial establece tres escalas: local, zonal y metropolitana. Para el desarrollo de cualquier uso permitido, el área construida mínima es de doce metros cuadrados (12m²).

Las condiciones de usos en las diferentes zonas de un predio están definidas en los planos que fueron aprobados para la realización de la construcción en su respectiva Licencia Urbanística o Acto de Reconocimiento. [8]

4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

El objetivo de la práctica fue realizar acompañamiento y apoyar a los profesionales de Control de Obra que se encuentran dentro del Grupo de Desarrollo Territorial adscritos a Secretaría de Planeación los cuales efectuaron Visitas Técnicas de Inspección Ocular y emitieron conceptos para dar respuesta a las distintas solicitudes que se hicieron llegar al despacho, dando así el respectivo cumplimiento a la normativa legal estipulada como competencia del Control Urbano y al Plan de Desarrollo.

Dentro de los tipos de solicitudes, se llevan a cabo las siguientes actividades:

Tabla 1. Tipos de solicitudes que se llevan a cabo en Control de Obra

| Tipos de Solicitudes | Basados en Información de | Actividades Realizadas |
|--------------------------------|--|---|
| Obras Licenciadas | Curadurías Urbanas del Municipio de Bucaramanga | Verificación de licencias aprobadas y controles periódicos al constructor |
| Obras sin Licencia y/o Quejas | Peticiones de los ciudadanos, visitas aleatorias durante los recorridos de Control de Obra | Visitas de control de obra y emisión del respectivo concepto técnico. |
| Verificaciones de Cumplimiento | Peticiones de Juzgados, acciones judiciales e Inspecciones de Control Urbano y Ornato | Visitas de inspección ocular y concepto técnico de verificación de cumplimiento |

| | | |
|---------------------------------------|--|---|
| Solicitudes de Conceptos | Solicitud de conceptos por parte de las Curadurías Urbanas de Municipio, la ciudadanía y los demás entes municipales | Visitas de inspección ocular y respuesta a la solicitud del concepto |
| Reconocimientos | Curadurías Urbanas del Municipio de Bucaramanga | Visitas de inspección ocular y concepto técnico de Viabilidad al Acto de Reconocimiento |
| Certificados de Permisos de Ocupación | Solicitudes del constructor una vez terminadas las obras | Solicitud de la documentación pertinente, visitas técnicas de inspección ocular, respuestas a solicitudes del certificado |

5. DESARROLLO DEL PROYECTO

Durante la práctica empresarial se llevó a cabo un acompañamiento en las labores de visita de las cuales se emitieron conceptos técnicos para dar respuesta a los diferentes tipos de solicitudes presentadas al despacho. A continuación, se muestra la información en cuanto a tipo de solicitud y las infracciones encontradas en las visitas realizadas por el autor de este documento.

5.1. OBRAS LICENCIADAS

Consiste en la verificación de licencias aprobadas expedidas por las Curadurías Urbanas del Municipio de Bucaramanga y controles al constructor.

- Control de Obra Periódico a Licencia Urbanística No. 68001-1-13-0167

Como se puede observar en la Imagen 1, al momento de la visita no se evidencia inicio de labores de obra activa. Predio existente con una altura de un nivel. Se evidencia una construcción terminada de una sala de ventas, de la cual no se presenta la respectiva licencia de construcción y es considerada una presunta infracción urbanística con un área aproximada de 15m².



Imagen 1. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-1-13-0167

- Control de Obra Periódico a Licencia Urbanística No. 68001-1-13-0488

Como se puede observar en la Imagen 2, al momento de la visita no se evidencia inicio de labores de obra activa. Predio existente con una altura de un nivel.



Imagen 2. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-1-13-0488

- Control de Obra Periódico a Licencia Urbanística No. 68001-1-16-0114

Como se puede observar en la Imagen 3, al momento de la visita no se evidencia inicio de labores de obra activa. Predio existente con una altura de un nivel.

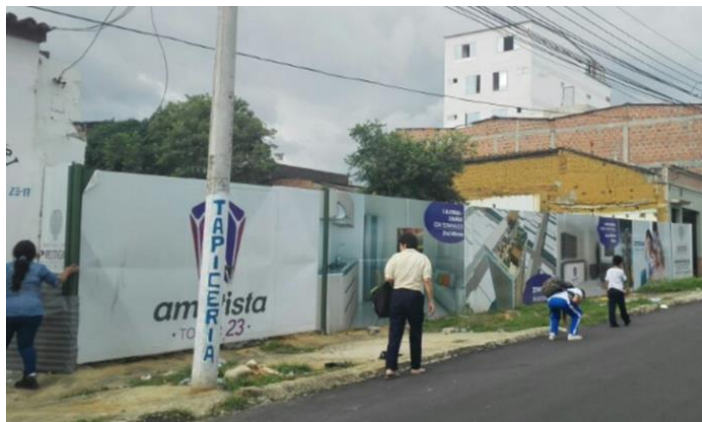


Imagen 3. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-1-16-0117

- Control de Obra Periódico a Licencia Urbanística No. 68001-2-15-0379

Como se puede observar en la Imagen 4, al momento de la visita se evidencia obra de tres pisos terminada. No se permite el ingreso al predio ni presentan planos aprobados para hacer la respectiva verificación de lo construido con lo aprobado. Se evidencia construcción sobre espacio público no acorde a lo establecido al Plan de Ordenamiento Territorial con un área de infracción aproximada de 15m².



Imagen 4. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-2-15-0379

- Control de Obra Periódico a Licencia Urbanística No. 68001-2-16-0123

Al momento de la visita se evidencia obra terminada, con un nivel de altura y sin labores de obra activa. Se encuentra sin personal al interior y posee letreros de “Se arrienda”. El espacio público en zona de antejardín o aislamiento frontal no cumple con los requisitos del Plan de Ordenamiento Territorial, se encuentra endurecido y encerrado mediante reja lo cual es considerado una presunta infracción urbanística con un área de 20m² (Ver Imagen 5). Se evidencia una construcción terminada de un local comercial, de la cual no se presenta nadie al

momento de la visita y no es posible realizar la respectiva verificación de lo construido en sitio con lo aprobado en planos.



Imagen 5. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-2-16-0123

- Control de Obra Periódico a Licencia Urbanística No. 68001-2-16-0198

Como se puede observar en la Imagen 6, al momento de la visita no se evidencian labores de obra activa. El predio presenta modificaciones y obra nueva mediante acero de refuerzo con proyección para un segundo nivel, lo cual requiere licencia de construcción en una modalidad distinta a la de “Reforzamiento Estructural” bajo la cual fue aprobada la licencia anterior. Por lo tanto, es considerado una presunta infracción urbanística con un área aproximada de 40m².



Imagen 6. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-2-16-0198

- Control de Obra Periódico a Licencia Urbanística No. R-0003-17

Como se puede observar en la Imagen 7, al momento de la visita no se evidencia inicio de labores de obra. Predio existente con una altura de dos niveles. Se evidencia una construcción terminada de una sala de ventas, de la cual no se presenta la respectiva licencia de construcción y es considerado una presunta infracción urbanística con un área aproximada de 15m².

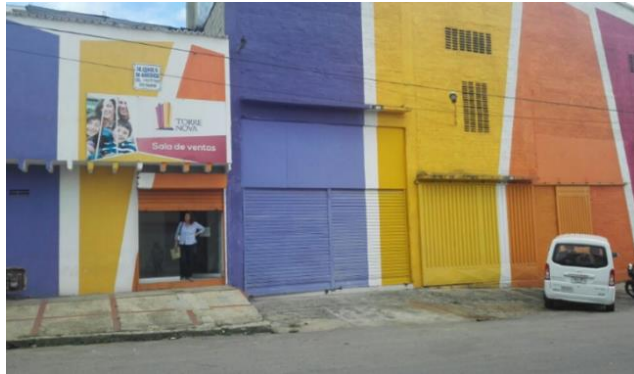


Imagen 7. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. R-0003-17

- Control de Obra Periódico a Licencia Urbanística No. R-0023-16

Como se puede observar en la Imagen 8, al momento de la visita no se evidencia inicio de labores de obra activa. Predio existente con una altura de un nivel.



Imagen 8. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. R-0023-16

- Control de Obra Periódico a Licencia Urbanística No. R-0032-16

Al momento de la visita no se evidencia inicio de labores de obra activa. Predio existente con una altura de un nivel. Se evidencia una construcción terminada de una sala de ventas (Ver Imagen 9), de la cual no se presenta la respectiva licencia de construcción y es considerado una infracción urbanística con un área aproximada de 15m².



Imagen 9. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. R-0032-16

- Control de Obra Periódico a Licencia Urbanística No. R-0036-16

Como se observa en la Imagen 10, al momento de la visita no se evidencia inicio de labores de obra activa. Predio existente con una altura de un nivel.



Imagen 10. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. R-0036-16

- Control de Obra Periódico a Licencia Urbanística No. 68001-1-17-0028

Como se puede observar en la Imagen 11, al momento de la visita no se evidencia inicio de labores de obra activa.



Imagen 11. Estado actual del predio con Licencia Urbanística No. 68001-1-17-0028

5.2. OBRAS SIN LICENCIA Y/O QUEJA

Consiste en visitas de control de obra y emisión del respectivo concepto técnico en respuesta a las peticiones de los ciudadanos y en visitas aleatorias durante los recorridos de control de obra.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 3603

Al momento de la visita no se evidencia valla informativa a la vista. La señalización de vías, la ocupación de vía y la señalización de obra no cumplen con los requisitos de la Norma Urbana. No se presentan licencia de construcción, planos originales aprobados, actas de vecindad y Norma Urbana expedida por las Curadurías de Bucaramanga. (Ver Imagen 12)



Imagen 12. Estado actual del predio identificado con GDT 3603

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 197

Al momento de la visita no se presentan licencia de construcción, planos originales aprobados, norma urbana expedida por las Curadurías de Bucaramanga ni director de construcción. Se evidencia construcción en zona del aislamiento posterior (Ver Imagen 13), lo cual no estaba aprobado en las fotocopias de planos que fueron presentadas al despacho.



Imagen 13. Estado actual del predio identificado con GDT 197

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 2491

Al momento de la visita no se evidencia valla informativa a la vista. La señalización de vías, de obra y las mallas de protección no cumplen los requisitos de la norma urbana. No se presenta licencia de intervención y ocupación del espacio público. Material ocupando espacio público (Ver Imagen 14).



Imagen 14. Estado actual del predio identificado con GDT 2491

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 2925

Al momento de la visita se presentan licencias de construcción en modalidad obra nueva demolición y modificación vencidas. No se evidencia sujeción a los planos de construcción ni valla informativa a la vista. El cerramiento de obra, mallas y bandejas de protección, la señalización de vías y de obra no cumplen los requisitos de la norma urbana (Ver Imagen 15). No se presentan actas de vecindad y norma urbana expedida por las Curadurías de Bucaramanga.



Imagen 15. Estado actual del predio identificado con GDT 2925

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 3610

Al momento de la visita no se presentan licencia de construcción ni planos originales aprobados. Aislamientos de obra no cumplen los requisitos de la Norma Urbana y Norma Sismo-Resistente. Presenta un altillo sin los licenciamientos requeridos (Ver Imagen 16).



Imagen 16. Estado actual del predio identificado con GDT 3610

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 3780

Al momento de la visita se evidencian labores de obra activa en etapa de ejecución mediante obra civil nueva y modificaciones internas lo cual requiere licencia de construcción. No se presentan licencia de construcción, planos originales aprobados, director de construcción, actas de vecindad y norma urbana expedida por las Curadurías de Bucaramanga. La edificación existente no cumple con el perfil vial establecido en el POT (Acuerdo 011 de 2014) por lo tanto se encuentra por fuera de paramento (Ver Imagen 17).



Imagen 17. Estado actual del predio identificado con GDT 3780

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 3930

Como se puede observar en la Imagen 18, al momento de la visita se evidencia personal de obra sin elementos de protección personal. Presentan licencia de construcción la cual fue expedida dos días antes de la visita, lo cual indica que la demolición y los dos niveles evidenciados fueron construidos sin Licencia Urbanística. El acero de refuerzo evidenciado desde el exterior de la obra claramente no se ajusta a los requerimientos de la NSR-10 en los elementos de columnas estructurales. Las zonas de traslapos evidenciadas se realizan en zonas de confinamiento, lo cual no está permitido para estructuras DES en zonas de amenaza sísmica alta.



Imagen 18. Estado actual del predio identificado con GDT 3930

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4092

Al momento de la visita se evidencia labores de obra activa en construcción activa realizando modificación y obra nueva con una altura a la fecha de un piso. Dicha obra evidenciada requiere licencia urbanística. No se presentan licencia de construcción, planos originales aprobados y director de construcción. No se evidencia valla informativa a la vista (Ver Imagen 19). La señalización de vías no cumple los requisitos de la norma urbana.



Imagen 19. Estado actual del predio identificado con GDT 4092

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 3638

Como se puede observar en la Imagen 20, al momento de la visita se evidencia labores de obra activa en etapa de estructura y mampostería con una altura de uno y dos niveles de altura. El cerramiento de obra no cumple los requisitos de la norma urbana. No se presentan licencia de construcción, planos originales aprobados, director de construcción ni actas de vecindad.



Imagen 20. Estado actual del predio identificado con GDT 3638

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 3707

Como se puede observar en la Imagen 21, al momento de la visita se evidencia una construcción de obra terminada con una altura de tres niveles. En el tercer nivel se evidencia una ampliación y modificación mediante placa y mampostería. No se evidencian labores de obra activa ni valla informativa a la vista. No se presentan licencia de construcción ni planos originales aprobados.



Imagen 21. Estado actual del predio identificado con GDT 3707

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4001

Al momento de la visita se evidencia una construcción terminada de dos pisos de altura. No se evidencian labores de obra activa durante la visita. No se presentan licencia de construcción ni planos originales aprobados. Se presenta querrela entre particulares. (Ver Imagen 22)



Imagen 22. Estado actual del predio identificado con GDT 4001

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 3654

Se realiza visita técnica al sitio y se evidencian construcciones activas, cabe resaltar que según el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 del 2014) en este sector de Morrорico (Ver Imagen 23) no se permiten construcciones urbanísticas nuevas debido a que esta zona presenta restricción de ocupación, por lo tanto, son consideradas infracciones urbanísticas y se requiere imponer medidas correctivas y policivas inmediatas (Ley 810 del 2003, Ley 1801 del 2016)

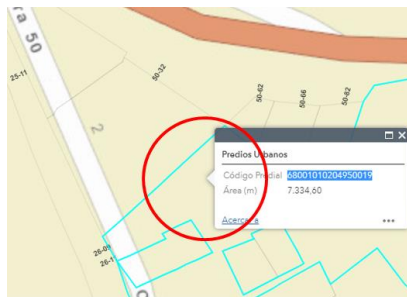


Imagen 23. Ubicación del predio identificado con GDT 3654

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4070

Se realiza visita técnica al sitio y no se evidencian construcciones activas, cabe resaltar que según el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 del 2014) en este sector de Morrорico (Ver Imagen 24) no se permiten construcciones urbanísticas nuevas debido a que esta zona presenta restricción de ocupación, por lo tanto, son consideradas infracciones urbanísticas y se requiere imponer medidas correctivas y policivas inmediatas (Ley 810 del 2003, Ley 1801 del 2016)

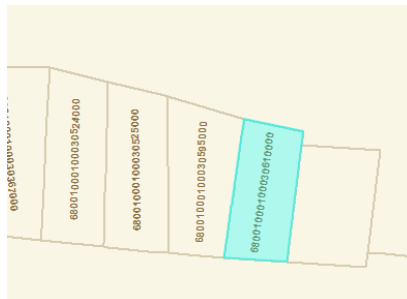


Imagen 24. Ubicación del predio identificado con GDT 4070

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4298-1

Al momento de la visita se evidencia obra activa en el apartamento 202 del Edificio Badillo 4. No se evidencia valla informativa a la vista. No se presentan licencia de construcción, planos originales aprobados ni actas de vecindad. Aislamientos de obra no cumplen los requisitos de la Norma Urbana y Norma Sismo-Resistente (Ver Imagen 25).



Imagen 25. Estado actual del predio identificado con GDT 4298-1.
Aislamiento posterior construido.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4298-2

Al momento de la visita se evidencia obra preexistente en el apartamento 102 del Edificio Badillo 4. No se presentan licencia de construcción ni planos que certifiquen la construcción existente. Aislamientos de obra no cumplen los requisitos de la Norma Urbana y Norma Sismo-Resistente (Ver Imagen 26). No se evidencian labores de obra activa durante la visita.



Imagen 26. Estado actual del predio identificado con GDT 4298-2.
Aislamiento posterior construido.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4356

Como se puede observar en la Imagen 27, al momento de la visita se evidencia obra inactiva de dieciséis (16) pisos de altura, según el director del predio afectado la obra lleva inactiva 5 años. No se evidencia valla informativa a la vista. No se presentan licencia de construcción, planos originales aprobados, director de construcción, actas de vecindad y norma urbana expedida por las Curadurías de Bucaramanga. Cerramiento de obra y culatas de la edificación no cumplen los requisitos de la norma urbana.



Imagen 27. Estado actual del predio identificado con GDT 4356

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4631

Al momento de la visita se evidencia obra de construcción inactiva de dos pisos de altura más azotea en el tercer piso (Ver Imagen 28). Se evidencia material de construcción sobre la cubierta. No se evidencian labores de obra activa durante la visita. No se presentan licencia de construcción, planos originales aprobados, actas de vecindad y norma urbana expedida por las Curadurías de Bucaramanga.



Imagen 28. Estado actual del predio identificado con GDT 4631

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4702

Al momento de la visita se evidencia obra activa en etapa de estructura con seis pisos de altura. Así mismo, se evidencia que se construirán más niveles de altura. Presenta valla de radicación mas no de las licencias que tiene la obra. El cerramiento de obra, las mallas de protección y la intervención del espacio público no cumple los requisitos de la norma urbana (Ver Imagen 29). No se presentan planos originales aprobados. Presentan licencia de construcción en modalidad prorroga de licencia vencida.



Imagen 29. Estado actual del predio identificado con GDT 4702

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4909

Al momento de la visita se evidencia obra preexistente de dos niveles de altura. En el primer piso funciona un establecimiento comercial denominado “Punto Express”, el cual tiene construido un baño en la zona destinada como antejardín (Ver Imagen 30). No se presentan licencia de construcción ni planos que certifiquen la construcción existente. Se observó antejardín endurecido y encerrado con muro y reja.



Imagen 30. Estado actual del predio identificado con GDT 4909

5.3. VERIFICACIONES DE CUMPLIMIENTO

Consiste en visitas de inspección ocular y concepto técnico de verificación de cumplimiento en respuesta a las peticiones de los juzgados e inspecciones de control urbano y ornato.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 3985 solicitado por Juzgado Quince Administrativo

Como se puede evidenciar en las imágenes 31, 32 y 33, al momento de la visita se evidencia que la Ruta AP5 de Metrolínea comprendida entre las comunas 10 y 11, presenta 38 estaciones de las cuales 6 cuentan con algún tipo de acceso para discapacitados y no presentan barreras u obstáculos que impidan su libre tránsito, por el contrario, los 32 restantes cuentan con algún percance que no cumple con la óptima accesibilidad para acceso a discapacitados.



Imagen 31. Estación Provenza Occidental



Imagen 32. Estación Calle 89 – Carrera 21



Imagen 33. Estación Carrera 17E – Calle 91

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 3950 solicitado por Inspección de Control Urbano y Ornato II

Al momento de la visita se evidencia obra terminada de dos niveles de altura. La estructura evidenciada no cumple con los requisitos de la NSR-10. No se presentan licencia de construcción ni planos que certifiquen la construcción existente. Aislamientos de obra no cumplen los requisitos de la norma urbana.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4758-1 solicitado por Inspección de Control Urbano y Ornato III

Al momento de la visita se evidencia obra inactiva de cinco niveles de altura más una terraza. Antejardín no cumple con los requisitos de la norma urbana. No se encontró cerramiento en mampostería sobre el antejardín del predio (Comparar imágenes 35 y 36). No se presentan licencia ni planos que certifiquen la construcción existente.



Imagen 34. Estado del predio identificado con GDT 4758-1 en noviembre de 2015



Imagen 35. Estado actual del predio identificado con GDT 4758-1

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4758-2 solicitado por Inspección de Control Urbano y Ornato III

Al momento de la visita se evidencia obra preexistente de dos niveles de altura. Antejardín no cumple los requisitos de la norma urbana. Se evidenciaron gradas obstaculizando el libre tránsito y cerramiento en mampostería sobre el espacio público, al parecer con fines de “asador” (Comparar imágenes 36 y 37). Dicho cerramiento no cumple con la norma urbana ni el MEPB.

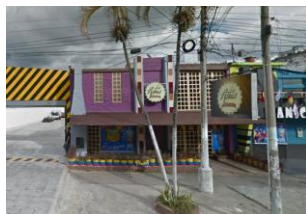


Imagen 36. Estado del predio identificado con GDT 4758-2 en julio



Imagen 37. Estado actual del predio identificado con GDT 4758-2

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 3613 solicitado por Inspección de Control Urbano y Ornato

Al momento de la visita, se evidenció construcción de una escalera de acceso a un segundo piso la cual está fuera del paramento y se encuentra sobre el antejardín. Así mismo, se observa un cerramiento en mampostería sobre el antejardín (Ver imágenes 38 y 39).



Imagen 38. Estado del predio identificado con GDT 3613 en noviembre de 2012



Imagen 39. Estado actual del predio identificado con GDT 3613

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4497-1 solicitado por Inspección de Control Urbano y Ornato

Al momento de la visita, no se encontró cerramiento en mampostería sobre el antejardín del predio (Comparar imágenes 40 y 41). No se presenta Licencia ni planos que certifiquen la construcción existente

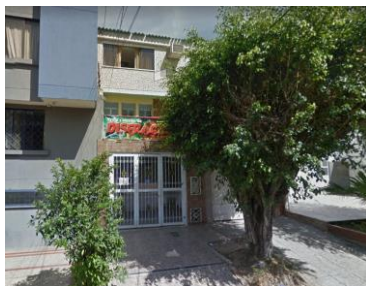


Imagen 40. Estado del predio identificado con GDT 4497-1 en noviembre de 2015



Imagen 41. Estado actual del predio identificado con GDT 4497-1

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4497-5 solicitado por Inspección de Control Urbano y Ornato

Se evidencia obra preexistente de dos (2) niveles de altura y construcción en estructura metálica y teja de zinc sobre la placa de la cubierta (Comparar imágenes 42 y 43). No se evidencian labores de Obra activa durante la visita. Al momento de la inspección ocular, no fue atendida la visita por ninguna persona. Por ende, no se presentó licencia de construcción ni planos aprobados que certificaran la construcción existente.



Imagen 42. Estado del predio identificado con GDT 4497-5 en diciembre de 2012



Imagen 43. Estado actual del predio identificado con GDT 4497-5

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4507-1 solicitado por Inspección de Control Urbano y Ornato

Se evidencia obra preexistente de dos (2) pisos de altura al momento de la visita. Se evidencian Reparaciones Locativas. Al momento de la visita no se observó encerramiento con mampostería y asador, ni ocupación del espacio público (Comparar imágenes 44 y 45). No se presenta licencia de construcción ni planos aprobados que certifiquen la construcción existente



Imagen 44. Estado del predio identificado con GDT 4507-1 en febrero de 2014



Imagen 45. Estado actual del predio identificado con GDT 4507-1

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4507-2 solicitado por Inspección de Control Urbano y Ornato

Se evidencia obra preexistente de cinco (5) pisos de altura más un sótano y un altillo. Al momento de la visita se observó construcción de rampa, cuatro (4) muros de los cuales tres de ellos tenían jardín y escaleras de ascenso al edificio ocupando espacio público (zona de antejardín). No se presenta licencia de construcción ni planos aprobados que certifiquen la construcción existente (Ver imágenes 46 y 47).



Imagen 46. Estado del predio identificado con GDT 4507-2 en septiembre de 2013



Imagen 47. Estado actual del predio identificado con GDT 4507-2

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4507-3 solicitado por Inspección de Control Urbano y Ornato

Se evidencia obra preexistente de dos (2) pisos de altura al momento de la visita. En el primer piso funciona Frutería La Estación. Al momento de la visita se observa que la propiedad recortó la altura del andén para adecuar parqueaderos en espacio público (Ver imágenes 48 y 49). De igual manera tiene encerrado y cubierto toda la zona del antejardín. No se presenta licencia de construcción ni planos aprobados que certifiquen la construcción existente.



Imagen 48. Estado del predio identificado con GDT 4507-3 en septiembre de 2013



Imagen 49. Estado actual del predio identificado con GDT 4507-3

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4600-1 solicitado por Inspección de Control Urbano y Ornato

Se evidencia obra preexistente de dos (2) pisos de altura. Al momento de la visita, el antejardín cumple con los requisitos de la norma urbana (Comparar imágenes 50 y 51).



Imagen 50. Estado del predio identificado con GDT 4600-1 en agosto de 2013



Imagen 51. Estado actual del predio identificado con GDT 4600-1

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4600-2 solicitado por Inspección de Control Urbano y Ornato

Se evidencia obra preexistente de dos (2) pisos de altura. Al momento de la visita, el antejardín cumple con los requisitos de la norma urbana (Comparar imágenes 52 y 53).



Imagen 52. Estado del predio identificado con GDT 4600-2 en agosto de 2013



Imagen 53. Estado actual del predio identificado con GDT 4600-2

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 4617-1 solicitado por Inspección de Control Urbano y Ornato

Se evidencia obra preexistente de cuatro (4) pisos de altura. Antejardín No cumple con los Requisitos de la Norma Urbana. Se evidencia cerramiento con antepecho del antejardín. Al momento de la visita no se observó reja ni escalera construida en el espacio público (Comparar imágenes 54 y 55). No se presentan planos ni licencia que certifiquen la construcción existente.



Imagen 54. Estado del predio identificado con GDT 4617-1 en febrero de 2014



Imagen 55. Estado actual del predio identificado con GDT 4617-1

5.4. SOLICITUDES DE CONCEPTOS

Consiste en las visitas de inspección ocular y respuestas a la solicitud del concepto por parte de los demás entes municipales.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 5682 solicitado por Grupo de Reacción Inmediata del Municipio de Bucaramanga (RIMB) para Suspensión de Obra

Al momento de la visita se evidencia obra activa en etapa de estructura de dos niveles de altura. No se presentan licencia de construcción, planos originales aprobados ni director de construcción. El cerramiento de obra no cumple los

requisitos de la norma urbana. No se presenta concepto de norma urbana que acredite el perfil vial empleado para la construcción evidenciada.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 3701 solicitado por Grupo de Reacción Inmediata del Municipio de Bucaramanga (RIMB) para Suspensión de Obra

Como se observa en la Imagen 56, al momento de la visita se evidencia obra en construcción activa de cinco niveles de altura en etapa de mampostería y obra civil. No se presentan licencia de construcción, planos originales aprobados, actas de vecindad ni director de construcción. La señalización de obra, las mallas y bandejas de protección no cumplen los requisitos de la norma urbana. La mampostería de fachada no se encuentra anclada ni reforzada. La estructura evidencia no cumplir con lo norma NSR-10. Se realizó una verificación del perfil vial basado en el Acuerdo 011 del 2014 y se detectó que la edificación se encuentra por fuera de paramento 0,5m.



Imagen 56. Estado actual del predio identificado con GDT 3701

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 5692 solicitado por Grupo de Reacción Inmediata del Municipio de Bucaramanga (RIMB) para Suspensión de Obra

Al momento de la visita se evidencia construcción de obra activa en etapa de estructura y obra civil. Se presenta licencia urbanística No. 68001-1-16-0280 en modalidad de obra nueva. No se presenta plan de manejo de tráfico aprobado por la dirección de Transito de Bucaramanga con su respectiva resolución. La valla evidenciada no cumple los requisitos del Decreto 1077. No se evidencian mallas de protección. Se evidencia aislamiento posterior totalmente construido. Cerramiento no cumple con los requisitos de la norma.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 5693 solicitado por Grupo de Reacción Inmediata del Municipio de Bucaramanga (RIMB) para Suspensión de Obra

Al momento de la visita se evidencia obra de construcción activa realizando modificaciones internas como demolición de muros divisorios. No se evidencia valla informativa a la vista. No se presenta licencia de intervención y ocupación del espacio público. Material ocupando espacio público (Ver Imagen 57). No se presenta director de construcción, licencia de construcción ni planos originales aprobados.



Imagen 57. Estado actual del predio identificado con GDT 5693

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 5092 solicitado por Grupo de Reacción Inmediata del Municipio de Bucaramanga (RIMB) para Suspensión de Obra

Al momento de la visita se evidencia obra activa de un piso de altura al momento de la visita, donde se está construyendo una estación de servicio. No se presenta director de construcción, actas de vecindad ni planos originales aprobados. No se evidencia sujeción a planos. Se presenta licencia de construcción para un piso y se evidencia construcción de dos pisos de altura (Ver Imagen 58).



Imagen 58. Estado actual del predio identificado con GDT 5092

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 5016 solicitado por Grupo de Reacción Inmediata del Municipio de Bucaramanga (RIMB) para Sellamiento de Establecimiento Comercial

Al momento de la visita se evidencia actividad comercial funcionando como discoteca. No se presenta viabilidad de uso de suelo para tal actividad. No se presentan licencia de construcción ni planos aprobados que certifiquen la construcción existente. Se evidencia el aislamiento posterior totalmente construido.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 5018 solicitado por Grupo de Reacción Inmediata del Municipio de Bucaramanga (RIMB) para Sellamiento de Establecimiento Comercial

Al momento de la visita se evidencia actividad comercial ejerciendo como bar. No se presentan licencia de construcción ni planos aprobados que certifiquen la construcción existente. No se evidencia que el establecimiento fuera diseñado, construido y adaptado para funcionar como bar. El acceso al interior del predio no cumple a la accesibilidad a discapacitados. Se evidencia aislamiento posterior totalmente construido.

El establecimiento comercial no presenta actualmente certificado de establecimiento comercial aprobada para ejercer como bar, sin embargo, se encuentra dentro de una zona denominada “Múltiple Tipo 1” donde se permite dicha actividad.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 5019 solicitado por Grupo de Reacción Inmediata del Municipio de Bucaramanga (RIMB) para Sellamiento de Establecimiento Comercial

Al momento de la visita se evidencia establecimiento comercial funcionando como bar-disco. No presenta viabilidad de uso de suelo. No presenta licencia de construcción ni planos aprobados que certifiquen la construcción existente. No se evidencia que la construcción existente fuera construida, diseñada y adecuada para bar-disco. Presenta infracciones urbanísticas en zona de antejardín.

El establecimiento comercial no presenta actualmente certificado de establecimiento comercial aprobada para ejercer como “bar-disco”, sin embargo, se encuentra dentro de una zona denominada “Múltiple Tipo 1” donde se permite dicha actividad.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 5159 solicitado por Grupo de Reacción Inmediata del Municipio de Bucaramanga (RIMB) para Sellamiento de Establecimiento Comercial

Al momento de la visita se evidencia un establecimiento comercial ejerciendo como bar, restaurante, discoteca. El establecimiento es un predio abierto que no se encuentra diseñado, construido y adaptado para ejercer con su respectiva licencia urbanística y planos de construcción aprobados. El establecimiento se encuentra en una zona con restricción de ocupación y DRMI dentro de las cuales no se permiten actividades relacionadas según lo establece el POT Acuerdo 011 del 2014. El establecimiento no se encuentra insonorizado y el manejo de sonido se encuentra abierto al entorno. No se presenta licencia de construcción ni planos aprobados que certifiquen la construcción existente.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 5494-1 solicitado por Grupo de Reacción Inmediata del Municipio de Bucaramanga (RIMB) para Sellamiento de Establecimiento Comercial

Al momento de la visita se evidencia un establecimiento comercial funcionando como bar. Se evidencia ocupación sobre espacio público la cual no cumple los requisitos establecidos dentro del POT. No se presenta licencia de construcción ni planos aprobados que certifiquen la construcción existente.

- Concepto de Respuesta del proceso identificado con el GDT 5676 solicitado por Grupo de Reacción Inmediata del Municipio de Bucaramanga (RIMB) para Sellamiento de Establecimiento Comercial

Al momento de la visita se evidencia un establecimiento comercial denominado “Maroma” funcionando como restaurante-bar. Presenta registro de establecimiento comercial con una actividad “Expendio a la mesa de comida prepara en cafeterías y restaurantes”. No presenta registro de establecimiento comercial para bar. No se

presenta planos aprobados que certifiquen que el establecimiento fue diseñado, construido y adecuado para ejercer como “Restaurante-Bar”. Durante la visita se evidencian cuentas de cobro con facturas de solo consumo de licor.

5.5. RECONOCIMIENTOS:

Consiste en visitas de inspección ocular y concepto técnico de viabilidad al acto de reconocimiento solicitado por las Curadurías Urbanas del Municipio de Bucaramanga.

- Concepto de Reconocimiento del proceso identificado con el GDT 3629:

El predio se encuentra localizado en la zona normativa 11. Consultad la ficha normativa F-11 del Plan de Ordenamiento Territorial de 2014 se observa lo siguiente:

→ Áreas de Actividad y Usos del Suelo:

Área de Actividad: Residencial

Zona: R-4 Residencial con actividad económica.

En el sitio se observó una actividad residencial.

→ Edificabilidad:

Altura máxima permitida: 2 pisos.

En el plano se observó un frente de 10ml y una altura de 2 pisos.

→ Antejardines / Retrocesos Frontales:

Sin antejardín.

En el sitio no se observó antejardín.

Dimensiones de los voladizos: Dimensión máxima del voladizo en predios sin antejardín no se permite.

En el sitio se observó un voladizo con una dimensión de 0,83ml.

→ Perfiles Viales:

En el espacio público se observó un cerramiento permanente de 1,01ml de alto. También se observó una diferencia de nivel de 0,12ml de alto en su parte más baja y 0,89ml de alto en su parte más alta. (Ver Imagen 59)

→ Aislamientos Posteriores:

Dimensión mínima del aislamiento posterior de acuerdo al número de pisos permitido: 3ml.

En el sitio se observó un aislamiento posterior totalmente construido en los 2 pisos. Se observó un baño y una zona de ropas en los 2 pisos. (Ver Imagen 60)

Además, se observó que el levantamiento arquitectónico de la construcción presentado no coincide totalmente con lo construido en el sitio y que la edificación no fue concluida recientemente.

Por lo anterior, se determina que la solicitud de Reconocimiento de Edificación No. 68001-2-17-0309 NO procede debido al incumplimiento de los requisitos exigidos por el Capítulo 4 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y los aspectos referenciados en el Artículo 471 del Plan de Ordenamiento Territorial de 2014. Para que proceda el acto de reconocimiento del predio mencionado, este debe adecuarse a las normas urbanas contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial de 2014



Imagen 59. Estado actual del predio identificado con GDT 3629.

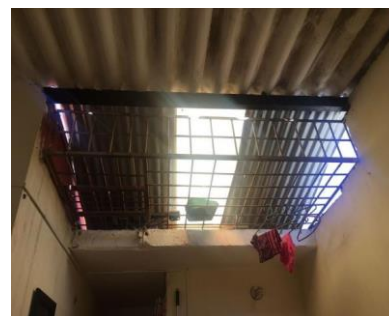


Imagen 60. Aislamiento Posterior totalmente construido del predio identificado con GDT 3629.

6. APORTE AL CONOCIMIENTO

Durante la práctica empresarial se llevó a cabo un análisis estadístico de infracciones urbanísticas que cometen las obras de construcción en el Municipio de Bucaramanga. Dicho análisis se generó con una muestra de doscientos cincuenta (250) oficios realizados a lo largo del año en diferentes Barrios, Estratos, y Comunas.

6.1. ESTADISTICA POR INFRACCIONES

En las labores de visitas se generan observaciones de los diferentes predios infractores de las cuales se tuvieron en cuenta dieciocho infracciones para el análisis estadístico que se llevó a cabo y se puede observar en la Figura 1.

Tabla 2. Estadística por Infracciones

| INFRACCIÓN | |
|--|-----|
| Licencia de Construcción | 216 |
| Planos Aprobados | 109 |
| Sujeción a Planos | 13 |
| Norma Urbana | 66 |
| Valla Informativa | 22 |
| Señalización de Vías | 6 |
| Ocupación de Vía | 1 |
| Señalización de Obra | 11 |
| Cerramiento de Obra | 14 |
| Material ocupando Espacio Publico | 9 |
| Mallas de Protección | 7 |
| Bandejas de Protección | 4 |
| Actas de Vecindad | 11 |
| Aislamientos de Obra | 45 |
| Antejardín | 48 |
| Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Publico | 6 |
| Director de Construcción | 10 |
| Culatas de Edificación | 12 |



Figura 1. Estadística por Infracciones

6.2. ESTADISTICA POR MES

A continuación, se presentan los controles de obra realizados por mes desde el 31 de enero hasta el 11 de noviembre.

Tabla 3. Estadística Infracciones por Mes

| MES | |
|------------|-----|
| Enero | 2 |
| Febrero | 11 |
| Marzo | 24 |
| Abril | 12 |
| Mayo | 20 |
| Junio | 32 |
| Julio | 23 |
| Agosto | 20 |
| Septiembre | 65 |
| Octubre | 29 |
| Noviembre | 12 |
| | 250 |

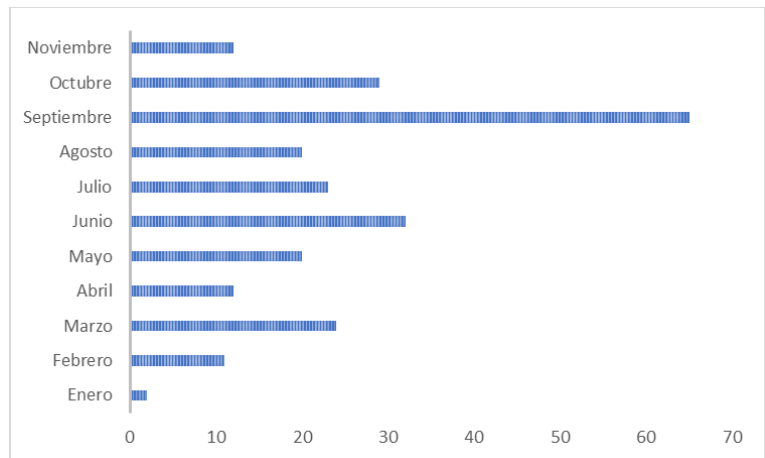


Figura 2. Estadística Infracciones por Mes

Como se observa en la Figura 2, el mes que más registró infracciones urbanísticas fue septiembre. En la Figura 3, se muestran cuales fueron las infracciones que se presentaron en dicho mes.

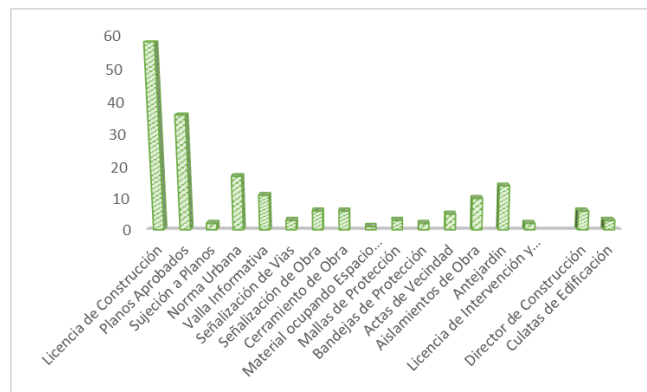


Figura 3. Infracciones presentadas en septiembre

6.3. ESTADISTICA POR BARRIOS

Durante el periodo analizado se registraron 86 barrios con infracciones urbanísticas los cuales se muestran en la Figura 4.

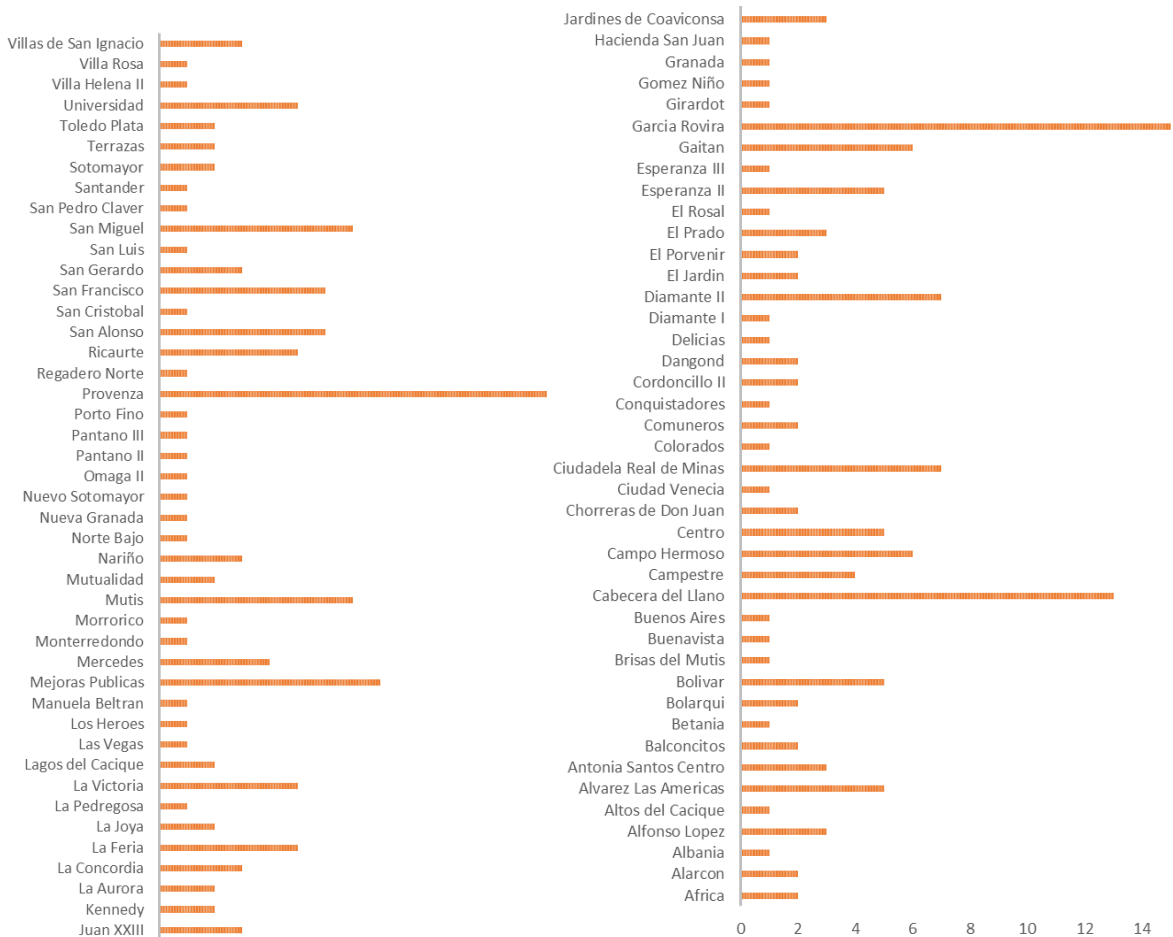


Figura 4. Estadística Infracciones por Barrio

Como se puede observar en la Figura 4, el barrio que más registró infracciones urbanísticas fue García Rovira. En la Figura 5, se muestran cuáles fueron las infracciones que se presentaron en dicho barrio.

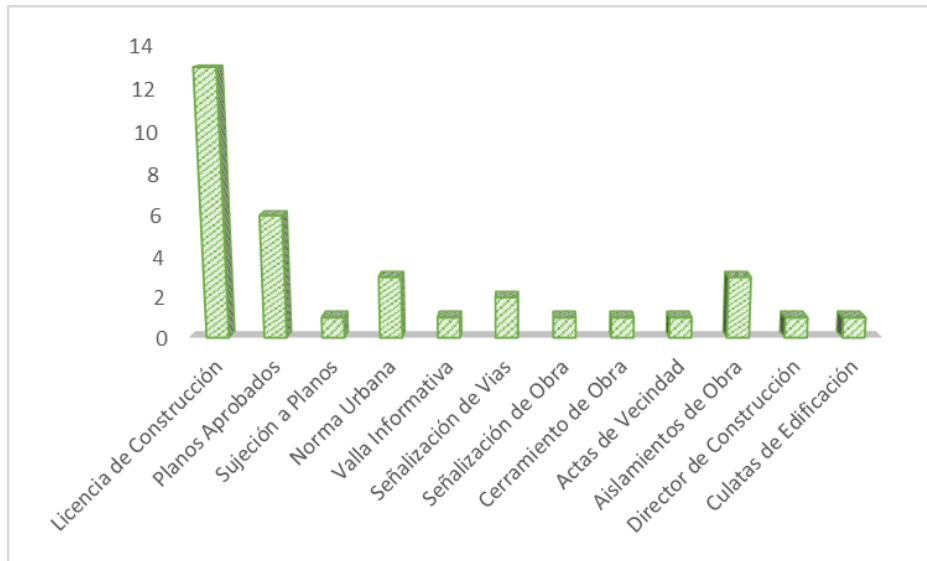


Figura 5. Infracciones presentadas en García Rovira

6.4. ESTADISTICAS POR COMUNAS

Bucaramanga comprende diecisiete comunas, en las cuales se presentaron infracciones urbanísticas a lo largo del año como se muestra en la Figura 6.

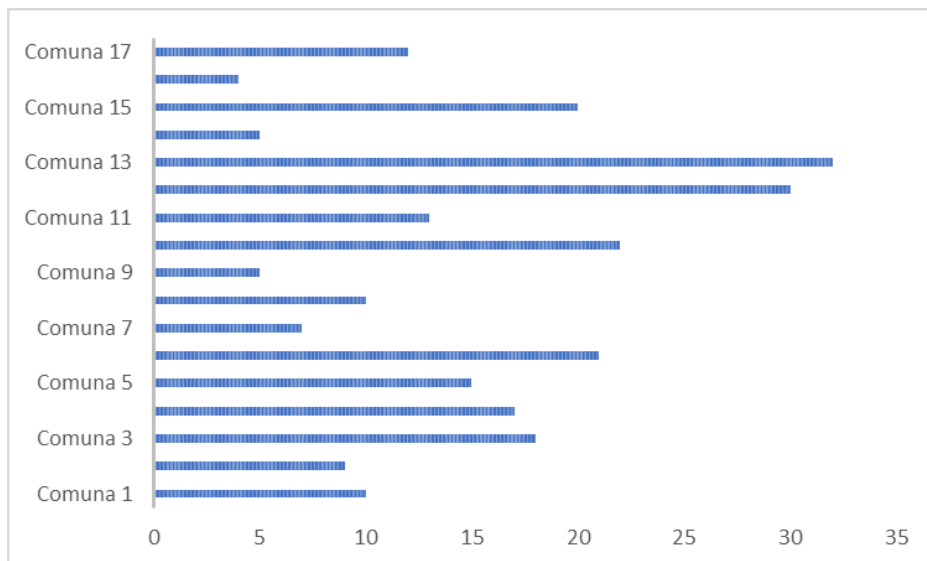


Figura 6. Estadística Infracciones por Comunas

Como se puede observar en la Figura 6, la comuna que mas presentó infracciones fue la Comuna 13 la cual corresponde a la Comuna Oriental. En la Figura 7, se muestran cuáles fueron las infracciones que se presentaron en dicha comuna.

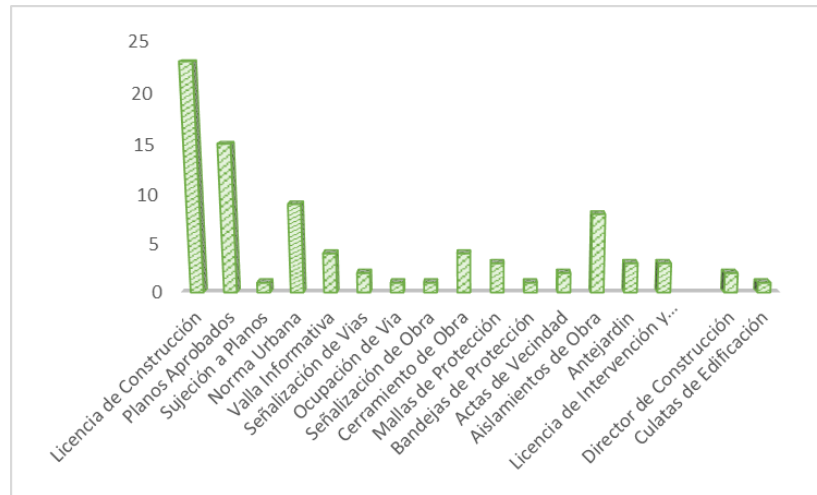


Figura 7. Infracciones presentadas en Comuna Oriental

6.5. ESTADISTICA POR ESTRATOS

El Municipio de Bucaramanga presenta seis diferentes estratos. En la figura 8 se puede observar cuales son los estratos que mayor infracción cometen a la hora de construir.

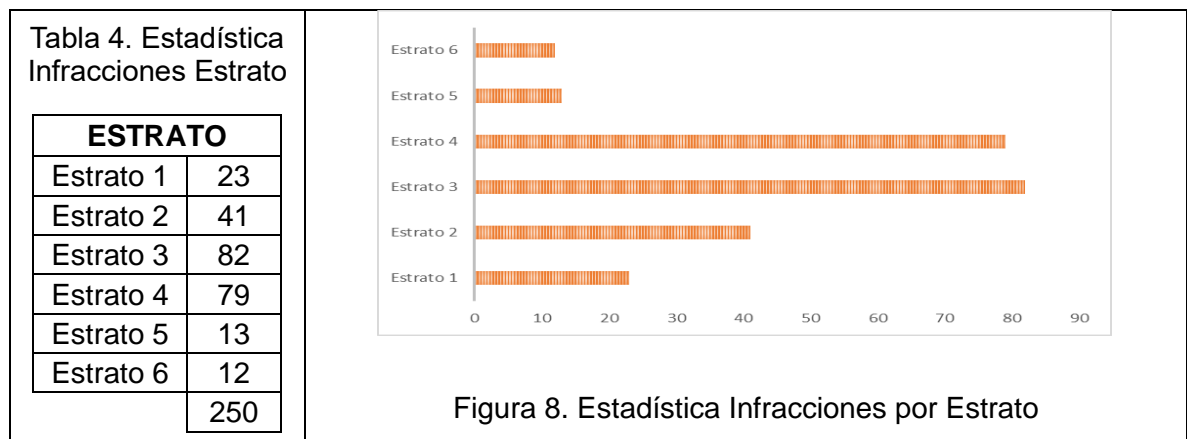


Figura 8. Estadística Infracciones por Estrato

Como se observa en la Figura 8, el estrato que más registró infracciones urbanísticas fue el Estrato 3. En la Figura 9, se muestran cuáles fueron las infracciones que se presentaron en dicho estrato.

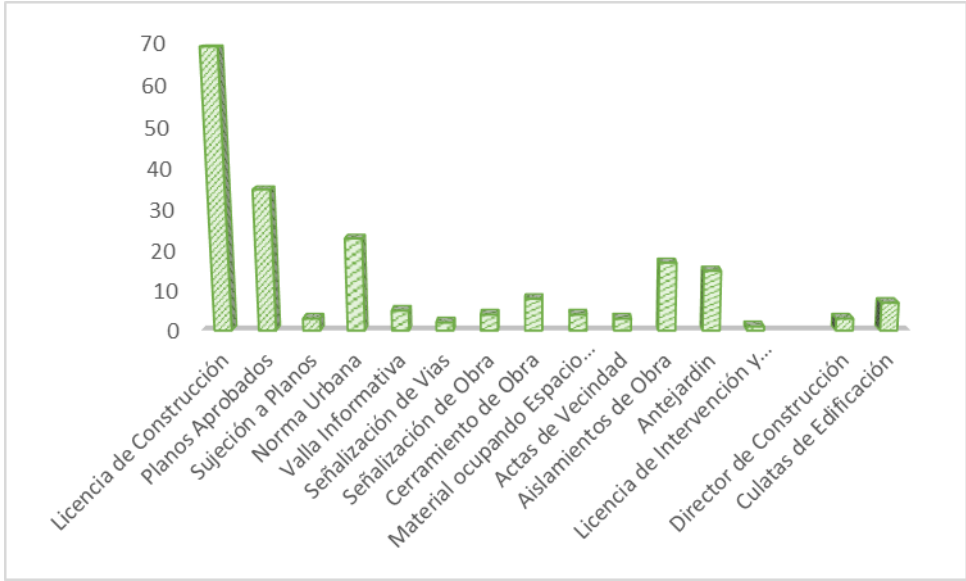


Figura 9. Infracciones presentadas en Estrato 3

7. CONCLUSIONES

Al finalizar el análisis estadístico de dieciocho tipos de infracciones diferentes se llegó a las siguientes conclusiones:

- ❖ En términos generales, las licencias de construcción junto con los planos originales aprobados y la Norma Urbana expedida por las curadurías de Bucaramanga son las mayores infracciones que afectan los diferentes predios que componen la ciudad de Bucaramanga. Por tanto, se recomendaría realizar un estudio donde se pueda determinar la causa por la cual se infringe la norma con el fin de mitigar estas infracciones.
- ❖ De todas las infracciones a lo largo del año, se observa que el mes en el que mas se infringió la norma fue septiembre. Así mismo, en el mes de septiembre las infracciones que predominaron fueron no presentar licencia, planos y norma urbana.
- ❖ Como se puede observar en la figura 4, los barrios con mayor número de infracciones urbanísticas fueron García Rovira, Provenza y Cabecera del Llano, así como las infracciones que mas se presentaron fueron aislamiento posterior totalmente construido, no presentar Licencia de Construcción ni planos aprobados.
- ❖ En la figura 6 observamos que las comunas 13, 12 y 10 son las que mas cometen infracciones a la hora de construir. De la Comuna Oriental, la infracción que mas se comete es construir en el aislamiento posterior luego de no presentar licencia ni planos.
- ❖ Analizando los estratos en las que esta dividido Bucaramanga, llama la atención que los estratos 5 y 6 son los que menos infringen la norma. Por el contrario, los estratos 3 y 4 son los que mas cometen infracciones a la hora de construir. En dichos estratos es muy común construir en el antejardín y en el aislamiento posterior.

Finalmente, luego de cumplir el objetivo de la practica el cual era realizar acompañamiento y apoyar a los profesionales de Control de Obra que se encuentran dentro del Grupo de Desarrollo Territorial adscritos a Secretaria de Planeación los cuales efectuaron Visitas Técnicas de Inspección Ocular y emitieron conceptos para dar respuesta a las distintas solicitudes que se hicieron llegar al despacho y basados en los resultados del análisis estadístico de infracciones urbanísticas, se recomendaría a la Alcaldía de Bucaramanga realizar diferentes actividades como socializar con los ciudadanos los requisitos que deben cumplir antes de iniciar un proyecto de construcción y concientizar a las personas de las consecuencias que conllevan infringir la norma, así como realizar proyectos como el de la Curaduría 0 que ayuden a mitigar las diferentes infracciones a la Norma Urbanística.

8. BIBLIOGRAFÍA

[1] MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. Decreto 1077 del 2015. Capítulo 1. Licencias Urbanísticas. Sección 4. Otras Disposiciones. Artículo 2.2.6.1.4.11. Competencia del control urbano

[2] MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. Decreto 1077 del 2015. Capítulo 1. Licencias Urbanísticas. Sección 1. Definición y Clases de Licencias Urbanísticas. Artículo 2.2.6.1.1.7. Licencia de construcción y sus modalidades

[3] MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. Decreto 1077 del 2015. Capítulo 1. Licencias Urbanísticas. Sección 1. Definición y Clases de Licencias Urbanísticas. Artículo 2.2.6.1.2.3.6. Obligaciones del titular de la licencia.

[4] MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. Decreto 1077 del 2015. Capítulo 1. Licencias Urbanísticas. Sección 1. Definición y Clases de Licencias Urbanísticas. Artículo 2.2.6.1.2.3.6. Planos originales aprobados

[5] PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SEGUNDA GENERACIÓN DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA. Acuerdo 011 del 2014. Capítulo 6. Normas urbanísticas comunes a todos los tratamientos. Artículo 291. Aplicación y condiciones generales de los aislamientos.

[6] COMPORTAMIENTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANÍSTICA. Ley 1801 2016. Título XIV del Urbanismo. Capítulo I. Comportamientos que afectan la Integridad Urbanística. Artículo 193. Suspensión de construcción o demolición.

[7] MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO. Decreto 1077 del 2015. Capítulo 4. Reconocimiento de Existencia de Edificaciones. Sección 1. Disposiciones Generales. Artículo 2.2.6.4.1.1. Reconocimiento de la existencia de edificaciones

[8] PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SEGUNDA GENERACIÓN DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA. Acuerdo 011 del 2014. Capítulo 2. Usos del Suelo de la Estructura Urbana. Artículo 334. Condiciones generales para la asignación de usos urbanos.