

ANALISIS DEL DESARROLLO URBANO EN PROYECTOS DE EDIFICACIÓN DURANTE EL  
CAMBIO DE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUCARAMANGA

OSCAR IVAN BARCO PATIÑO

FIRMA DEL ASPIRANTE A TITULO: \_\_\_\_\_

SANDOVAL TARAZONA DIEGO ARMANDO

FIRMA DEL ASPIRANTE A TITULO: \_\_\_\_\_

JORGE MAURICIO RAMÍREZ VELÁSQUEZ

FIRMA DEL DOCENTE SUPERVISOR: \_\_\_\_\_

UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA  
FACULTAD DE INGENIERÍA  
ESCUELA DE CIVIL  
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA INTERVENTORÍA DE OBRAS CIVILES  
BUCARAMANGA  
2018

ANÁLISIS DEL DESARROLLO URBANO EN PROYECTOS DE EDIFICACIÓN DURANTE EL  
CAMBIO DE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUCARAMANGA

BARCO PATIÑO OSCAR IVAN

SANDOVAL TARAZONA DIEGO ARMANDO

UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA  
FACULTAD DE INGENIERÍA  
ESCUELA DE CIVIL  
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA INTERVENTORÍA DE OBRAS CIVILES  
BUCARAMANGA  
2018

ANÁLISIS DEL DESARROLLO URBANO EN PROYECTOS DE EDIFICACIÓN DURANTE EL  
CAMBIO DE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUCARAMANGA

OSCAR IVAN BARCO PATIÑO

DIEGO ARMANDO SANDOVAL TARAZONA

MONOGRAFÍA DE COMPILACIÓN  
PRESENTADA PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE  
ESPECIALISTA EN GERENCIA E INTERVENTORÍA DE OBRAS CIVILES

DIRECTOR  
JORGE MAURICIO RAMÍREZ VELÁSQUEZ  
MASTER EN GENIE CIVIL, ARCHITECTURE ET CONSTRUCTION  
ESPECIALISTA EN INGENIERÍA AMBIENTAL  
INGENIERO CIVIL

UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA  
FACULTAD DE INGENIERÍA  
ESCUELA DE CIVIL  
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA INTERVENTORÍA DE OBRAS CIVILES  
BUCARAMANGA  
2018

NOTA DE ACEPTACIÓN:

---

---

---

---

---

---

Firma Representante de Jurado.

---

Firma de Jurado.

---

Firma de Jurado.

Santander, Bucaramanga. Julio de 2018.

## AGRADECIMIENTO

A la familia Sandoval Tarazona y Barco Patiño, quienes nos apoyaron desde un comienzo como una sola familia y han sido siempre partícipes y pieza fundamental de nuestros logros.

Especial agradecimiento al Ingeniero Jorge Mauricio Ramírez, quien siempre estuvo abierto a colaborar en todo lo que necesitamos y por haberse convertido en un pilar fundamental en este proceso de aprendizaje.

Igualmente, a todo el selecto grupo de docentes, por su incondicional apoyo anímico e intelectual y por brindarnos acceso a información importante para ejercer nuestros proyectos.

Finalmente, a todo el personal de la alcaldía de Bucaramanga, Santander y demás colegas, quienes jamás han tenido reparos en brindarnos su conocimiento, indagación y apoyo a todas las inquietudes solicitadas.

## CONTENIDO

	PÁG.
INTRODUCCIÓN.....	11
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	13
JUSTIFICACIÓN .....	14
<b>1. OBJETIVOS.....</b>	<b>16</b>
1.1 OBJETIVO GENERAL .....	16
1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	16
<b>2. METODOLOGÍA .....</b>	<b>17</b>
<b>3. DESARROLLO CONCEPTUAL.....</b>	<b>18</b>
3.1 ANTECEDENTES .....	18
3.2 ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD CON EL CAMBIO DE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	20
3.3 ANALISIS DE PERFILES VIALES CON LA ENTRADA EN VIGENCIA DE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SEGUNDA GENERACIÓN .....	23
3.4 ANALISIS CUALITATIVO Y CUANTITATIVO EN LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS.....	29
3.5 DESARROLLO URBANÍSTICO LEGAL A ILEGAL DURANTE EL AÑO 2017.....	33
3.6 OPINIÓN PÚBLICA SOBRE EL CAMBIO DE NORMA URBANÍSTICA EN EL DESARROLLO URBANO .....	36
3.7 SANCIONES Y MEDIDAS CORRECTIVAS POR INFRACCIONES URBANÍSTICAS COLOMBIA	41
3.8 MECANISMO ALTERNATIVO DE EMPATE VOLUMETRICO EN EL POT 2G .....	49
<b>4. CONCLUSIONES.....</b>	<b>60</b>
<b>5. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....</b>	<b>62</b>
<b>6. BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>63</b>

## INDICE DE FIGURAS

	PAG
FIGURA N° 1 Zonas Normativas del Municipio de Bucaramanga.....	21
FIGURA N° 2 Componentes del Perfil Vial del Municipio de Bucaramanga. ....	25
FIGURA N° 3 Ejemplo Perfil a Consultar. ....	26
FIGURA N° 4 Zonas Analizadas en el Municipio de Bucaramanga. ....	27
FIGURA N° 5 N° de Licencias Obra Nueva y su Normativa Correspondiente. ....	32
FIGURA N° 6 Porcentaje de Obras que Cumplen con Licencia de Construcción.....	36
FIGURA N° 7 Encuesta a Sector de la Construcción Respecto [POT-(2G)].....	37
FIGURA N° 8 Predios Colindantes en Edificaciones Permanentes. ....	53
FIGURA N° 9 Ejemplo de Edificaciones Colindantes. ....	54
FIGURA N° 10 Detalle Ejemplo de Edificaciones Colindantes N°1. ....	55
FIGURA N° 11 Detalle Ejemplo de Edificaciones Colindantes N°2. ....	56
FIGURA N° 12 Demostración Cálculo de Áreas (Software: AutoCad). ....	59

## INDICE DE TABLAS

	PAG
TABLA N° 1 Índices de Edificabilidad con el cambio del POT en Bucaramanga. ....	22
TABLA N° 2 Análisis de Perfiles Viales con el Cambio del POT en Bucaramanga. ....	28
TABLA N° 3 Licencias Aprobadas 2007-2017 Sec. Planeación de Bucaramanga.....	31
TABLA N° 4 Comparativo del N° Licencias de Obra Nueva. ....	32
TABLA N° 5 Visitas Según Estratificación Septiembre-Noviembre del 2017. ....	35
TABLA N° 6 Resultado de Encuestas a Proveedores Interesados. ....	38



## INDICE DE ANEXOS

PAG

ANEXO N° 1 Entrevista Dirigida al Subsecretario de Planeacion de Bucaramanga... 65

## RESUMEN GENERAL DE TRABAJO DE GRADO

**TITULO:** ANALISIS DEL DESARROLLO URBANO EN PROYECTOS DE EDIFICACIÓN DURANTE EL CAMBIO DE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUCARAMANGA.\*

**AUTOR(ES):** DIEGO ARMANDO SANDOVAL TARAZONA – OSCAR IVAN BARCO PATIÑO\*\*

**PROGRAMA:** Esp. en Gerencia e Interventoría de Obras Civiles

**DIRECTOR(A):** JORGE MAURICIO RAMÍREZ VELÁSQUEZ

### RESUMEN

La construcción legal e ilegal, es uno de los posibles cambios generados por el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación [POT- (2G)]; y según hipótesis viene siendo uno de los temas de mayor controversia y conflicto dentro del Municipio de Bucaramanga, Santander. El documento describe un análisis del desarrollo urbano en proyectos de edificación durante el cambio de plan de ordenamiento territorial en Bucaramanga. Adicionalmente se analizarán las principales causales, sanciones y medidas correctivas que el constructor o el urbanizador ilegal puede acarrear por infracciones urbanísticas y de las posibles problemáticas, causas y efectos que esta mala práctica puede ir creando en cada uno de los proyectos que no se someten a los requisitos establecidos dentro de la Licencia o en su defecto no se ajustan a los Parámetros Normativos para el desarrollo de obras de edificación y que en ocasiones o de manera irresponsable van generando irregularidades constructivas de diseño que no están estipuladas en la Normatividad Sísmica legal vigente. Así mismo, se realiza un análisis comparativo entre el número de obras nuevas licenciadas entre el POT anterior con el entrado en vigencia del [POT-(2G)] y que actualmente rige la ley para así formular posibles hipótesis que llevaron a los grandes cambios introducidos en esta Normativa y el decrecimiento en el sector de la construcción privada que asecha en la actualidad al departamento de Santander.

### PALABRAS CLAVE:

CONSTRUCCIÓN LEGAL-ILEGAL, POT, LICENCIAS URBANÍSTICAS-CONSTRUCCIÓN, SUPERVISIÓN TÉCNICA, DESARROLLO TERRITORIAL.

V° B° DIRECTOR DE TRABAJO DE GRADO

## **GENERAL SUMMARY OF WORK OF GRADE**

**TITLE:** ANALYSIS OF URBAN DEVELOPMENT IN BUILDING PROJECTS DURING THE CHANGE OF TERRITORIAL PLAN OF BUCARAMANGA.\*

**AUTHOR(S):** DIEGO ARMANDO SANDOVAL TARAZONA – OSCAR IVAN BARCO PATIÑO \*\*

**FACULTY:** Esp. en Gerencia e Interventoría de Obras Civiles

**DIRECTOR:** JORGE MAURICIO RAMÍREZ VELÁSQUEZ

### **ABSTRACT**

The Legal and illegal construction, is one of the specific changes generated by the Second Generation Territorial Ordinance Plan [POT- (2G)]; and according to hypothesis, it has been one of the most controversial and conflictive issues within the Municipality of Bucaramanga, Santander. The document describes an analysis of urban development in building projects during the change of territorial zoning plan in Bucaramanga. Additionally, the main causes, sanctions and corrective measures that the builder or illegal developer may bring for urban infractions and the possible problems, causes and effects that this malpractice can be creating in each of the projects that do not comply with the requirements established in the License or in their absence do not conform to the Normative Parameters for the development of building works and which sometimes or irresponsibly generate constructional design irregularities that are not stipulated in the current legal seismic regulations. Likewise, we will perform a comparative analysis between the number of new works licensed between the previous POT with the entry into force of the [POT- (2G)] and that currently governs the law in order to formulate possible hypotheses that led to the great changes introduced in this Regulation and the decrease in the sector of the private construction that now lies in the department of Santander

### **KEYWORDS:**

LEGAL-ILLEGAL CONSTRUCTION, POT, CONSTRUCTION-URBAN LICENSES, TECHNICAL SUPERVISION, CONTROL TERRITORIAL DEVELOPMENT.

**V° B° DIRECTOR OF GRADUATE WORK**

## INTRODUCCIÓN

En el presente análisis investigativo se identifican y estudian los nuevos posibles problemas generados en el sector de la construcción con relación a los nuevos cambios regidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) de segunda generación [POT-(2G)]; en el Municipio de Bucaramanga, Santander. Específicamente se abordarán problemas como acelerado incremento en la construcción ilegal y el crecimiento urbano de las ciudades, resaltando la urgencia de adoptar medidas rápidas y concretas para evitar el deterioro social-urbanístico y de la calidad de vida que día a día estos procesos generan y propagan directa o indirectamente consecuencias negativas sobre la calidad de vida de la población presente y futura.

Por tal motivo se hace necesario indagar con detenimiento el origen de esta problemática previamente analizada por los autores, los desequilibrios que estas malas prácticas generan en el territorio, las desigualdades sociales que provoca y los obstáculos funcionales que conlleva la construcción ilegal, junto con el inadecuado manejo que se le da a las licencias urbanísticas y constructivas, para la implementación y control del desarrollo territorial.

El propósito, es hacer difusión de la problemática para proponer estrategias que permitan generar un crecimiento urbano planificado, en el que se tenga en cuenta la relación armónica que deben tener lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial [POT-(2G)] y lo autorizado en las licencias para la implementación y control del desarrollo territorial según los decretos 1077, 2218 de 2015; el decreto 1197 de 2016 y los decretos 583, 1203 de 2017, para asegurar la calidad de vida de quienes los habiten y generar conciencia en aquellos constructores emprendedores o experimentados que decidan explorar esta rama de la economía, para que opten por realizar buenas prácticas y hacer un manejo adecuado de lo que estipula la ley para la vigilancia y control de la ejecución de obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el P.O.T. 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.

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El acelerado crecimiento demográfico y urbano que presenta el área metropolitana de Bucaramanga, Santander; es una de las principales problemáticas que se tuvieron en cuenta para realizar cambios puntuales generados por el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación [POT-(2G)]; y es uno de los temas de mayor controversia y conflicto dentro del Municipio.

Los antecedentes se relacionan con los procesos de expansión urbana que no contaban con ningún tipo de control, planificación y coordinación entre los entes públicos administradores del área metropolitana y los diferentes contratistas y/o constructores que por una parte no contaban con las respectivas Licencias urbanísticas y adicionalmente no se sometían a requisitos urbanísticos y sismo-resistentes legales vigentes. Por otra parte, existen otras problemáticas, causas y efectos de las obras que cuentan con las respectivas licencias urbanísticas pero no se someten a los requisitos establecidos dentro de la licencia, ni se ajustan a los parámetros normativos para el desarrollo de obras de edificación, sumado a esto las que, en ocasiones presentan irregularidades constructivas y de diseño estipuladas en la Normatividad Sísmica legal vigente [3].

Todo ello ha conducido a procesos de conurbación que no respetan el uso del suelo, corredores biogeográficos y espacio público, Acarreando hacia futuro graves problemas en la calidad de vida de quienes allí habitan.

## JUSTIFICACIÓN

Cada vez se acrecienta más la preocupación de la ciudadanía por el acelerado crecimiento demográfico y urbano en el Municipio de Bucaramanga y frente a la ausencia de políticas concertadas para la generación de asentamientos urbanos nuevos en la región; la expansión urbana de la ciudad ha ejercido presión sobre los suelos de protección ambiental, de producción agrícola o simplemente en espacios confinados generando construcciones dentro del Municipio de Bucaramanga sin respectivas licencias urbanísticas, sin adoptarse a las normatividades y requisitos de edificabilidad, usos del suelo, perfiles viales y demás requisitos para el desarrollo territorial planteados por el POT.

Así mismo debido a la no revisión por parte de profesionales especializados, muchas de estas construcciones no cumplen con los parámetros de diseño y construcción que plantea la NSR-10, generando graves problemas en la calidad de vida y/o riesgos para quienes allí habitan sin mencionar el impacto en los sistemas ambientales, los cuales se perciben en el día a día, situaciones cotidianas como la inseguridad de los hogares frente a los riesgos naturales, los riesgos de la contaminación para la salud o el empobrecimiento espiritual dada la destrucción del espacio público como escenario para la reflexión y la acción ciudadana que se se perciben como consecuencias de esta situación.

Por esta razón y de manera complementaria se llevará a cabo un análisis del número de obras licenciadas a partir de la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación [1], para así verificar y tomar como punto de referencia los principales cambios que introdujo esta norma en los requisitos de edificabilidad, tales como índices de ocupación, índices de Construcción, Usos de Suelo, Perfiles Viales y los principales efectos que han traído consigo estas implementaciones respecto del [POT-(2G)].

Teniendo en cuenta que para plantear hipótesis que expliquen la problemática planteada dentro de esta investigación, tendremos que consultar la adopción e impacto que probablemente pueda generar el cambio de normativa urbana denominada Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación [POT-(2G)]; y de esta manera analizar factores en el cumplimiento legal y normativo del Desarrollo Territorial en el Municipio de Bucaramanga. Para esto se tendrá en cuenta los antecedentes históricos del Plan de Ordenamiento Territorial de primera Generación POT; el cual tuvo vigencia hasta el 21 de mayo del 2014 y la

normativa Legal para ejecución de obras civiles, la cual es una de las normativas implementadas a nivel nacional en los últimos 10 años. Estas normativas legales han sido modificadas y complementadas a través de los años mediante decretos reglamentarios los cuales definen las clases de licencias urbanísticas, las modalidades y los parámetros para el proceso de las diferentes licencias para la implementación y control del desarrollo territorial.

## 1. OBJETIVOS

### 1.1 OBJETIVO GENERAL

Analizar el comportamiento de las principales estrategias de intervención en donde haya una interrelación adecuada entre el desarrollo territorial de obras de edificación y los respectivos entes de control dentro del Municipio de Bucaramanga, Santander; a partir de las normatividades legales, urbanísticas y sismo-resistente vigentes y las problemáticas suscitadas al Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación [POT-(2G)].

### 1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Realizar un análisis comparativo de los principales cambios introducidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación [POT-(2G)] en relación al Plan de Ordenamiento Territorial de primera generación POT en cuanto a parámetros que determinan la edificabilidad de un predio.

Analizar el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación [POT-(2G)] desde el punto de vista los constructores y urbanizadores de manera que permita formular hipótesis del impacto y los cambios generados en la construcción legal (Licencias) - Construcción Ilegal (reportes) del Municipio de Bucaramanga, Santander.

Divulgar las principales sanciones y medidas correctivas que el constructor o el urbanizador ilegal puede acarrear por infracciones urbanísticas y saltos en el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación (POT [2G]) vigente en la actualidad.

Analizar alternativas que le permitan al sector de la construcción y demás interesados obtener soluciones factibles y permisos especiales que le permitan durante el periodo de transición del Plan de Ordenamiento Territorial de primera generación POT con respecto al vigente Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación [POT-(2G)] acoplarse a la norma y de esta forma obtener un crecimiento progresivo sin afectar su economía laboral.



## 2. METODOLOGÍA

El proyecto se realizó mediante el apoyo en la base de datos de Secretaría de Planeación y las Inspecciones Control Urbano y Ornato de la Alcaldía de Bucaramanga, Santander; así mismo dentro del equipo de trabajo se cuenta con la oportunidad de un profesional que se encuentra ejerciendo labores dentro de estos entes Municipales.

Una vez recopilada la Información, se procederá a realizar un análisis estadístico de todos los datos con el fin de llegar a los objetivos anteriormente planteados y verificar la veracidad de las hipótesis de investigación planteadas.

Para el proceso de recopilación de información de las condiciones bajo las cuales se ejecutan las obras de construcción dentro del Municipio de Bucaramanga, se tiene planeado aprovechar la información de las visitas del Grupo de Control de Obra de la Secretaría de Planeación y en lo posible aplicar los diferentes tipos de investigación manejados por la entidad como lo son:

Investigación de campo, apoyada en una documental, donde el ajusta al cumplimiento de esta investigación, se hizo necesario reunir, interpretar, evaluar y reportar datos e ideas en forma imparcial, honesta y clara. Investigación de campo: ya que permitió recolectar la información al ejecutar el proyecto didáctico, a través de encuestas y observación directa de la realidad y la investigación de campo, donde se realiza la recolección de datos directamente de la realidad donde ocurren los hechos (datos primarios), sin manipular o controlar variable alguna, es decir el investigador obtiene la información, pero no altera las condiciones existentes y con esto finalmente realizar acompañamientos con la para determinar las principales problemáticas en la ejecución de estos proyectos.

### 3. DESARROLLO CONCEPTUAL

#### 3.1 ANTECEDENTES

El ordenamiento territorial es una política que permite maximizar la eficiencia económica del territorio, estableciendo su cohesión social, política y cultural en forma sostenible [8]. La Normativa Nacional en Colombia define que las condiciones de construcción para proyectos de edificación de inmuebles en suelos Municipales quedarán definidas dentro de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), el cual es un instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio Municipal. La Ley 388 de 1997 define en sus artículos 5 y 6, como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los POT dependiendo de la cantidad de habitantes dentro de un Municipio se clasifican en tres [14]:

- a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y Municipios con población superior a los 100.000 habitantes.
- b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los Municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes.
- c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los Municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

Históricamente los antecedentes ordenadores y la incidencia de estos elementos en la configuración urbana, se efectúa inicialmente a partir de la ocupación del territorio por parte de las huestes españolas durante la Conquista y la Colonia, durante el periodo entre 1900 – 1930, se muestra cómo la ciudad pese a no tener un Código de Urbanismo propiamente dicho, sí contó con una legislación de carácter policivo que reguló las construcciones. En la década de 1940 – 1950, muestra las transformaciones urbanas de la ciudad y aborda el análisis de los dos primeros Planes de Ordenación Urbana propiamente dichos: “Código de Edificaciones de Bucaramanga de 1940” y “Código de Urbanismo de 1945”, en los que se evidencian las primeras influencias conceptuales de Zonificación Urbana [9].

Durante los años sesentas, las políticas implementadas por el plan Currie, en el que se privilegiaba la ciudad sobre el campo, dio como resultado el vertiginoso

crecimiento de las ciudades se aceleraron como polos regionales de desarrollo. Bucaramanga, como polo regional del oriente colombiano, fue receptora de migrantes donde se evidenció la invasión de territorios con franjas de pobreza, la informalidad e invasión del espacio público. El Código urbano de 1966, refleja esta nueva realidad, más compleja, más densa. La consolidación del espacio urbano sobre la meseta y la construcción tanto del Viaducto García Cadena como de la autopista Bucaramanga - Floridablanca, fueron aprovechadas para la incorporación de nuevos suelos rurales al suelo urbano. El proceso fue tan vertiginoso que se hizo necesaria la creación del Área Metropolitana de Bucaramanga como un instrumento político administrativo ordenador de espacio urbano y en la que, entidades como la Corporación de Defensa de la Meseta de Bucaramanga CDMB, surgieron como entes eminentemente técnicos, claves en el manejo y planificación de redes e infraestructuras, así como para el control de la erosión.

El Municipio de Bucaramanga a fecha del 2017 cuenta con una población superior a los 500.000 y desde el año 2.000 implementó la normativa regional acorde a su escala, la cual fue expedida mediante el Acuerdo Municipal 034 del 2000 definido como Plan de Ordenamiento Territorial de Primera Generación (POT 1G), Posteriormente se expiden Acuerdos modificatorios y complementarios al POT 1G, el Acuerdo 018 de 2002 “Por el cual se hace una revisión parcial extraordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga”, el Acuerdo 046 de 2003 “Por el cual se hace la segunda revisión parcial excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga”, y el Acuerdo 046 de 2007 “Por el cual se hace una revisión parcial excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga”. Finalmente, el Municipio de Bucaramanga compila la Normativa Urbanística del POT 1G mediante el Decreto 078 del 2008, el cual rigió hasta la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación (POT 2G) con vigencia del 21 de Mayo del 2014 hasta el año 2027 durante de su época, dicha administración expide el Acuerdo 011 del 2014 (POT 2G) el cual rige actualmente como la normativa urbanística regional de Bucaramanga. La parcelación, urbanización y edificación de inmuebles son consideradas como actuaciones urbanísticas y cada una de estas actuaciones comprende procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de su normativa regional. El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) define las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión y determinan los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior. El Municipio de Bucaramanga decretó dentro

del Plan de Ordenamiento Territorial (POT 2G), atributos a predios en áreas o suelos urbanos para proyectos de edificación de inmuebles mediante Índices de Edificabilidad para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo. Los derechos de construcción y desarrollo son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio. Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:

**a)** Derechos de urbanización, construcción o parcelación o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, planes parciales, o unidades de actuación urbanística, contenidos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

**b)** Derechos transferibles de construcción y desarrollo que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

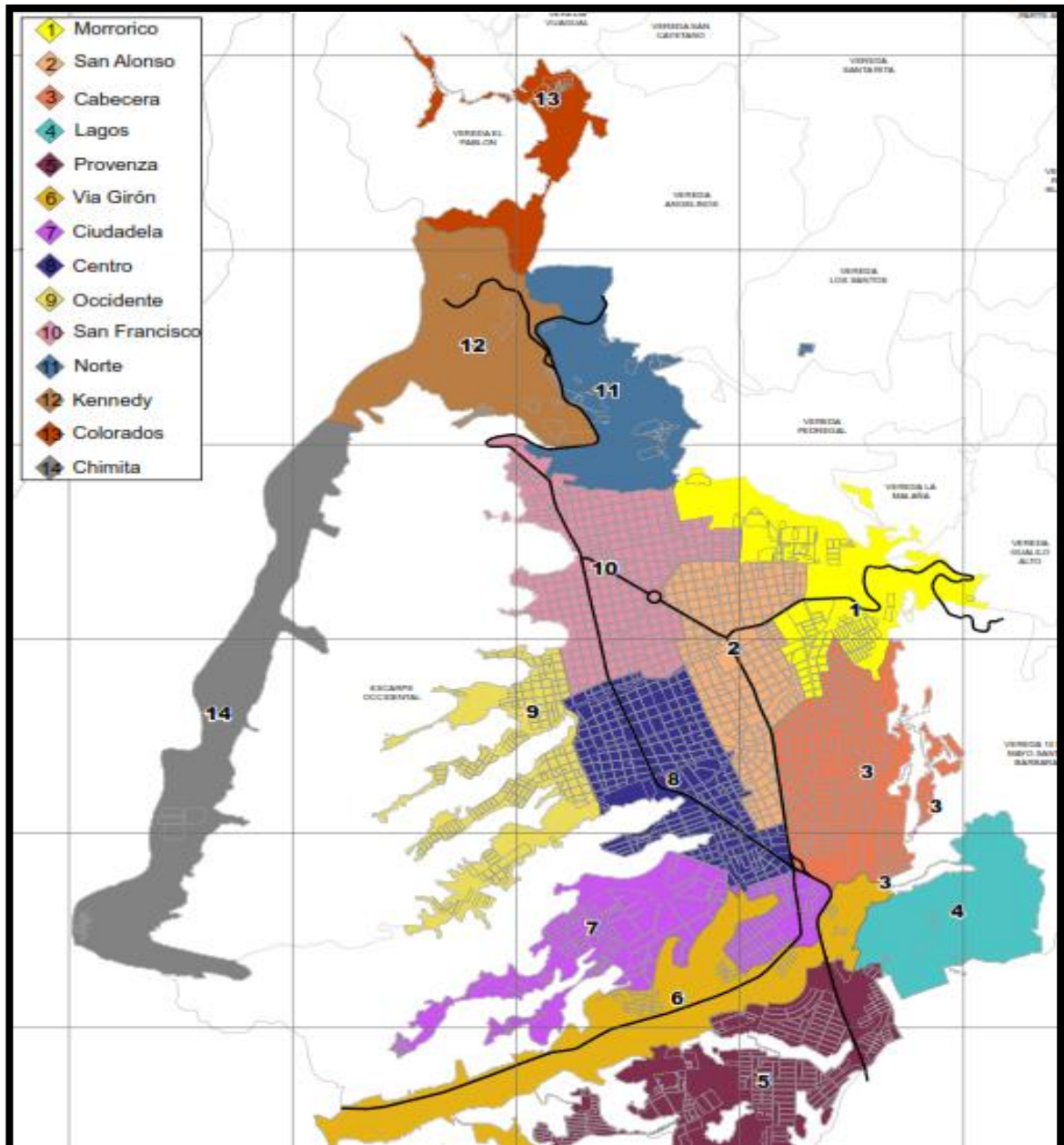
### **3.2 ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD CON EL CAMBIO DE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

El Plan de Ordenamiento Territorial, POT 1G y 2G establecen que una de las estrategias y/o acciones en las que se apoya la estructura urbana, consisten en que cada zona o grupo de zonas homogéneas, tendrán su Plan de Estructura Urbana y será reglamentada por medio de fichas normativas las cuales fueron definidas como un instrumento de carácter reglamentario adoptado por Decreto del Alcalde, mediante el cual se establecen las normas urbanísticas para determinados sectores del Municipio donde coincide un área de actividad con un tratamiento urbanístico, el objetivo de este instrumento es el de precisar las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento para sectores homogéneos en los que confluyen las áreas de actividad y los Tratamientos Urbanísticos.

El POT 2G caracteriza mediante la edificabilidad el potencial constructivo de un predio, en función de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación y demás normas sobre volúmenes de construcción, Tipología de edificación, aislamientos, índices, y altura. El POT 1G contiene atributos urbanísticos diferentes a los establecidos dentro del POT 2G, por lo cual se procede a realizar un análisis

comparativo tomando como muestra un predio aleatorio en cada una de las 14 Zonas Normativas existentes en el Municipio de Bucaramanga tal como lo demuestra la FIGURA N° 1 Zonas Normativas del Municipio de Bucaramanga.

FIGURA N° 1 Zonas Normativas del Municipio de Bucaramanga.



FUENTE: Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga.

**TABLA N° 1 Índices de Edificabilidad con el cambio del POT en Bucaramanga.**

**ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD CON EL CAMBIO DE POT EN BUCARAMANGA**

1	<b>MORRORICO</b> CARRERA 50A # 28-02	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,75	Índice Ocupación	0,60	
		Índice Construcción	3,50	Índice Construcción	3,00	-14%
2	<b>SAN ALONSO</b> CARRERA 30 # 14-17/21	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,7	Índice Ocupación	0,70	
		Índice Construcción	3,5	Índice Construcción	2,10	-40%
3	<b>CABECERA</b> CARRERA 38 # 42-07	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,7	Índice Ocupación	0,65	
		Índice Construcción	7	Índice Construcción	4,00	-43%
4	<b>LAGOS</b> CARRERA 49 con 74 A Palmeras del	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,70	Índice Ocupación	0,70	
		Índice Construcción	2,70	Índice Construcción	2,10	-22%
5	<b>PROVENZA</b> CARRERA 13 # 103 F-30	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,75	Índice Ocupación	0,65	
		Índice Construcción	2,50	Índice Construcción	2,60	4%
6	<b>VÍA GIRÓN</b> KILÓMETRO 4 VÍA GIRÓN	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,60	Índice Ocupación	0,60	
		Índice Construcción	2,00	Índice Construcción	1,80	-10%
7	<b>CIUDADELA</b> CALLE 55 # 70 -106	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,70	Índice Ocupación	0,70	
		Índice Construcción	2,10	Índice Construcción	2,10	0%
8	<b>CENTRO</b> calle 45 # 13-41	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,85	Índice Ocupación	0,60	
		Índice Construcción	7	Índice Construcción	3,60	-49%
9	<b>OCCIDENTE</b> CALLE 46 # 9W -102	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,85	Índice Ocupación	0,70	
		Índice Construcción	2,1	Índice Construcción	2,10	0%
10	<b>SAN FRANCISCO</b> CARRER 20 # 24 -33	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,70	Índice Ocupación	0,60	
		Índice Construcción	4,00	Índice Construcción	3,60	-10%
11	<b>NORTE</b> CARRERA 25 B # 1-83	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,90	Índice Ocupación	0,80	
		Índice Construcción	2,30	Índice Construcción	1,60	-30%
12	<b>KENNEDY</b> CALLE 21 N # 10-53	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,7	Índice Ocupación	0,70	
		Índice Construcción	2,1	Índice Construcción	2,10	0%
13	<b>COLORADOS</b> Interior 51 # 21 -156	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,90	Índice Ocupación	0,80	
		Índice Construcción	2,30	Índice Construcción	1,60	-30%
14	<b>CHIMITA</b> Avidesa Mac Pollo vía Chimitá	ATRIBUTOS POT 1G		ATRIBUTOS POT 2G		% Reducción/Aumento
		Índice Ocupación	0,80	Índice Ocupación	0,50	
		Índice Construcción	2,00	Índice Construcción	1,50	-25%

FUENTE: Autor Propio.

Como se puede observar en la **TABLA N° 1 Índices de Edificabilidad con el cambio del POT en Bucaramanga**. Los índices de ocupación y de construcción fueron reducidos en su mayoría, se generan restricciones en zonas con alta densificación y se promueve la construcción en altura en zonas con pocos edificios como La Concordia, San Francisco y Gaitán. Además, se prohíbe la construcción en los cerros orientales y en zonas de alto riesgo como la vía a Morrorrico, Malpaso y la escarpa occidental, El POT 1G permitía construcciones de gran volumetría debido a los altos índices de construcción, estos comparados con los implementados en el POT 2G se redujeron limitando así el crecimiento y densificación en una sola área, buscando generar a futuro una densificación más homogénea a lo largo de todo el suelo urbano. Los Índices de Ocupación se redujeron o mantuvieron en la misma medida, el POT 2G introdujo modificaciones en perfiles viales que en algunos sectores de la ciudad obligan a retroceder su paramento de fachada, ahora bien, dentro de la misma normativa se estipuló en su artículo 315 que para estas situaciones donde se presentasen retrocesos, estas nuevas áreas de retroceso se podrían contabilizar y descontar en el cálculo de los índices de ocupación, situación por la cual en algunos predios sus dimensiones posteriores y vacíos internos pueden llegar a mantener sus dimensiones y cumpliendo la medida del nuevo índice de ocupación que trae consigo el POT 2G.

Ante la restricción de los índices de ocupación y de construcción, aunado que Bucaramanga no tiene suelo de expansión ya que al norte es escasa su posibilidad de crecimiento por su entorno; en el sur, pasando el puente de Provenza ya es parte del área metropolitana, el oriente están los cerros y al occidente la escarpa, entonces el desarrollo se está realizando hacia al sur del área metropolitana, en esto tomará relevancia los Municipios de Floridablanca y Piedecuesta los cuales son autónomos en las normativas establecidas por el POT de cada Municipio.

### **3.3 ANALISIS DE PERFILES VIALES CON LA ENTRADA EN VIGENCIA DE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SEGUNDA GENERACIÓN**

La reglamentación Municipal determina a través de sus POT las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalan el régimen de permisos y licencias a que se deben someter al momento de realizar una actuación urbanística para proyectos de edificación de inmuebles en suelos Municipales. También deben especificar, si es el caso, las

afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para actuaciones que requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, se debe señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantiza su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial [POT (2G)] Acuerdo 011 de 2014,

*Artículo 98º. Subsistema de Infraestructura Vial Urbana. Constituye la zona de uso público destinada a los desplazamientos de personas, vehículos motorizados y no motorizados que corresponden a la malla vial dentro del perímetro urbano, incluyendo las vías con todos sus componentes (calzadas, separadores, andenes y antejardines), y los elementos de articulación o conexión (intersecciones viales y pasos a desnivel).*

*Artículo 107º. Tipología vial. Para la planificación, diseño, construcción, optimización y/o adaptación de las vías del perímetro urbano, las tipologías viales se determinan a partir de la tipificación de sus secciones transversales, denominadas en este Plan como perfiles viales. En función a sus componentes los perfiles viales pueden ser:*

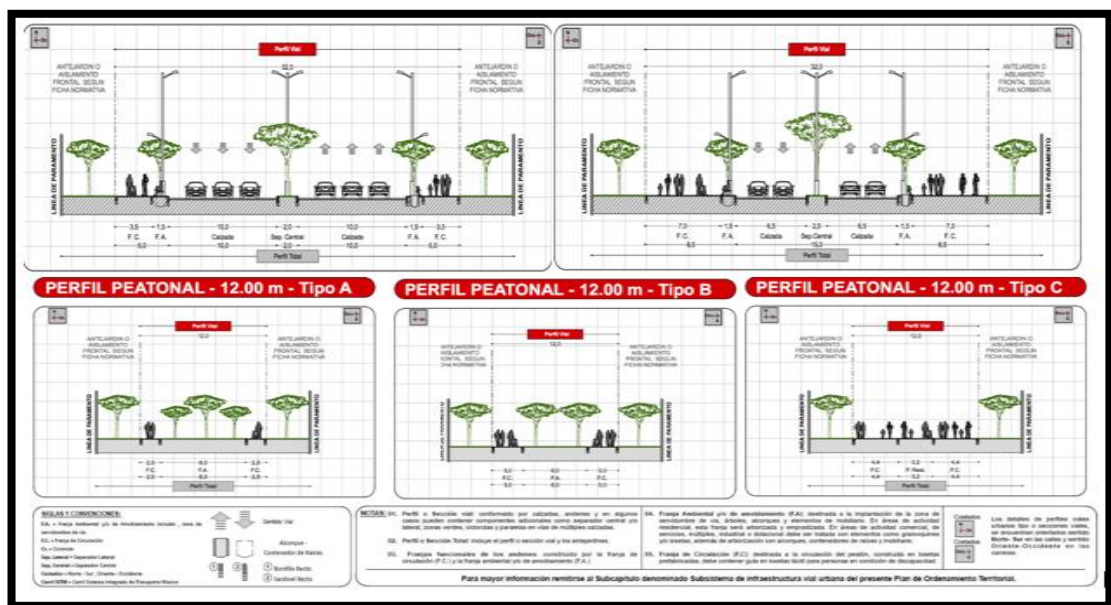
- 1. Perfil vial, que incluye calzadas, andenes, y en algunos casos separadores*
- 2. Perfil total, que incluye el perfil vial y los antejardines.*

El Plan de Ordenamiento Territorial [POT-(2G)] Decreto 011 de 2014, determina los tipos de perfiles viales totales, consignados en las fichas de perfiles viales, los cuales deben ser aplicados dependiendo del costado de manzana al que pertenezca el predio, el ancho de la calzada, de los andenes y de los demás componentes sobre los cuales tenga frente el predio que incluyen las dimensiones del antejardín o del retroceso frontal según sea el caso. Los Sistemas de Espacio Público pueden considerarse como Elementos estructurantes del territorio que definen, jerarquizan y articulan dentro del territorio Municipal, los bienes de uso público y los elementos arquitectónicos y naturales de propiedad privada destinados a la satisfacción de necesidades colectivas, con los componentes de la Estructura Ecológica Principal y los demás sistemas estructurantes [10]. El [POT-(2G)] del Municipio de Bucaramanga caracteriza el Perfil vial para proyectos de edificación de inmuebles en suelos Municipales como una Representación gráfica de una vía que esquematiza, en el



sentido perpendicular al eje, el conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles. Conformado por calzadas, andenes y en algunos casos pueden contener componentes adicionales como separador central y/o lateral, zonas verdes, ciclorutas y paralelas en vías de múltiples calzadas. Dentro del Acuerdo 011 del 2014 (POT 2G) se expiden Fichas de perfiles viales, En estas fichas normativas se incluyen los perfiles viales de cada zona normativa, donde se precisan sus componentes y consignan las condiciones específicas de cada franja funcional, restricciones y otras disposiciones.

FIGURA N° 2 Componentes del Perfil Vial del Municipio de Bucaramanga.



FUENTE: Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga.

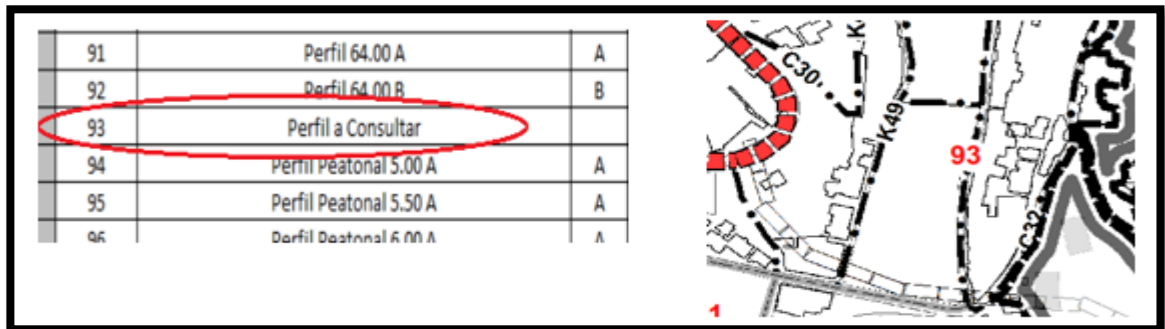
Tal y como lo muestra la FIGURA N° 2 Componentes del Perfil Vial del Municipio de Bucaramanga. Los perfiles viales que forman parte de las fichas normativas contienen:

- Identificación del tipo de perfil según su clasificación vial y el área de actividad a la que pertenece.
- Sección o perfil vial representado como imagen tipo.
- El perfil vial total con dimensiones de cada uno de sus componentes.

- D. Descripción con notas sobre el tratamiento de la franja ambiental y/o de amoblamiento y del antejardín según el área de actividad, voladizos permitidos según ancho de vía, número de árboles a implantar según la dimensión del frente del predio.
- E. Dimensiones de antejardines y de retrocesos frontales por zonas.

En los casos en que en las fichas de perfiles viales y/o de antejardines / retroceso frontal se establezca para determinada vía y/o antejardín: “perfil a consultar” **FIGURA N° 3 Ejemplo Perfil a Consultar**. El Curador Urbano solicita concepto a la Secretaría de Planeación Municipal. El número del consecutivo de la Secretaría de Planeación por el cual se expide dicho concepto se inscribirse como una observación en la norma urbana y en la respectiva licencia urbanística.

**FIGURA N° 3 Ejemplo Perfil a Consultar.**



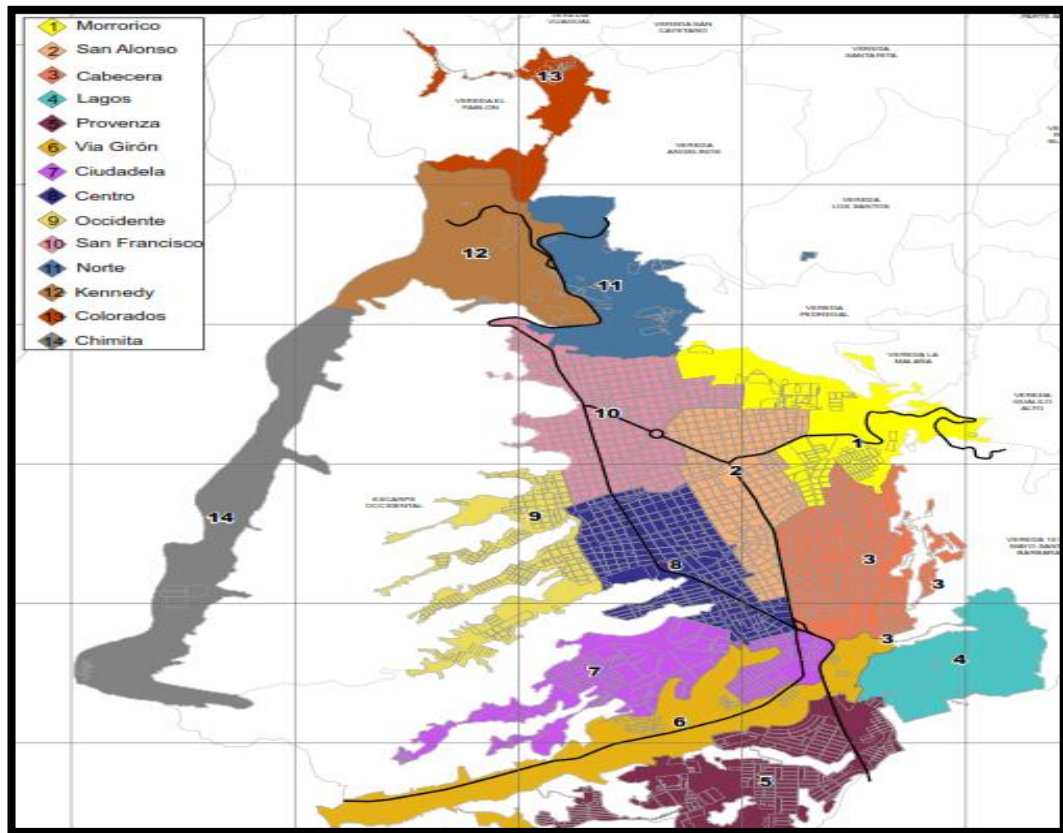
*FUENTE: Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga.*

Con el fin de Realizar un análisis de la influencia del espacio público requerido dentro del POT 2G para proyectos de edificación de inmuebles en suelos Municipales cotejado con el espacio público y los perfiles viales existentes en suelos urbanos, se procede a realizar un análisis comparativo tomando una muestra de un predio aleatorio en las 14 Zonas normativas del Municipio de Bucaramanga. En cuanto a los andenes según el Plan de Ordenamiento Territorial [POT -(2G)] Decreto 011 de 2014, establece:

*Artículo 165º. Otras normas para andenes. Además de lo establecido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, debemos tener en cuenta además de las disposiciones contenidas en el Manual para el Diseño y Construcción del Espacio Público de Bucaramanga (MEPB).*

Teniendo en cuenta lo anterior el perfil vial es el área conformada y contenida por los paramentos de construcción y/o por los elementos naturales que conforman el espacio público, en el cual se identifican diversos elementos fijos, constitutivos de las vías. Su importancia radica en plantear perfiles de acuerdo a la función y capacidad vial en aras de regular y unificar el espacio público. Esta norma reglamentada según los espacios y usos del suelo debe ser tomada en cuenta para la ejecución de proyectos y modificaciones de fachadas. A continuación, se realizará un análisis comparativo sobre una muestra de los perfiles viales existentes en el municipio de Bucaramanga, contra los requeridos en la normativa urbanística que entro en vigencia el 21 de mayo del 2014 (POT 2G), para esto se seleccionó un predio aleatorio en cada una de las 14 zonas normativas tal como se observa en **FIGURA N° 4 Zonas Analizadas en el Municipio de Bucaramanga**. Tomando el perfil vial con el que contaban actualmente y haciendo un análisis contra el que sería el requerido actualmente bajo la normativa que se encuentra en vigencia, sus posibles retrocesos en los paramentos de fachada y dimensiones de los mismos.

**FIGURA N° 4 Zonas Analizadas en el Municipio de Bucaramanga.**



*FUENTE: Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga.*

TABLA N° 2 Análisis de Perfiles Viales con el Cambio del POT en Bucaramanga.

1	<b>MORRORICO</b> CARRERA 50A # 28-02	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada Según proceso de mejoramiento
		Calzada	5,0 m	Calzada	A consultar	
		Andén + Antejardín	,6 m	Andén + Antejardín	A consultar	
2	<b>SAN ALONSO</b> CALLE 18 # 29 - 28	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada 3,8 m
		Calzada	7,0 m	Calzada	7 m	
		Andén + Antejardín	1,2 m	Andén + Antejardín	5 m	
3	<b>CABECERA</b> CARRERA 35 A # 51 - 73	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada 1,5 m
		Calzada	7,0 m	Calzada	7,0 m	
		Andén + Antejardín	4,5 m	Andén + Antejardín	6,0 m	
4	<b>LAGOS</b> CARRERA 49 con 74 A Palmeras	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada 9,4 m
		Calzada	9,6 m	Calzada	15,0 m	
		Andén + Antejardín	1,0 m	Andén + Antejardín	5,0 m	
5	<b>PROVENZA</b> CARRERA 22 A # 101 - 05/07	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada 5,0 m
		Calzada	6,0 m	Calzada	7,0 m	
		Andén + Antejardín	1,0 m	Andén + Antejardín	5,0 m	
6	<b>VÍA GIRON</b> Kilómetro 3+100 Mts vía Girón	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada 7,3 m
		Calzada	10,0 m	Calzada	10,5 m	
		Andén + Antejardín	1,2 m	Andén + Antejardín	8,0 m	
7	<b>CIUDEDELA</b> CALLE 64 C Casa # 24	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada 2,0 m
		Calzada	7,0 m	Calzada	7,0 m	
		Andén + Antejardín	1,0 m	Andén + Antejardín	3,0 m	
8	<b>CENTRO</b> CALLE 41 # 14-74 / 80	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada 4,0 m
		Calzada	8,0 m	Calzada	7,0 m	
		Andén + Antejardín	2,0 m	Andén + Antejardín	7,0 m	
9	<b>OCCIDENTE</b> CARRERA 3 # 46 - 28	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada 1,4 m
		Calzada	7,6 m	Calzada	8,0 m	
		Andén + Antejardín	1,0 m	Andén + Antejardín	2,0 m	
10	<b>SAN FRANCISCO</b> Calle 19 # 17 - 45	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada ,5 m
		Calzada	8,0 m	Calzada	8,0 m	
		Andén + Antejardín	2,0 m	Andén + Antejardín	2,5 m	
11	<b>NORTE</b> CARRERA 25 B # 1 - 83	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada Según proceso de mejoramiento
		Calzada	5,0 m	Calzada	A Consultar	
		Andén + Antejardín	,5 m	Andén + Antejardín	A Consultar	
12	<b>KENNEDY</b> CALLE 22 # 12-112	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada 3,5 m
		Calzada	5,0 m	Calzada	5,5 m	
		Andén + Antejardín	1,0 m	Andén + Antejardín	4,0 m	
13	<b>COLORADOS</b> Interior 51 # 21 - 156	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada Según proceso de mejoramiento
		Calzada	5,0 m	Calzada	A Consultar	
		Andén + Antejardín	,6 m	Andén + Antejardín	A Consultar	
14	<b>CHIMITA</b> Avidesa Mac Pollo vía	PERFIL VIAL EXISTENTE		PERFIL VIAL POT 2G		Retroceso sobre Fachada 6,5 m
		Calzada	10,0 m	Calzada	10,5 m	
		Andén + Antejardín	2,0 m	Andén + Antejardín	8,0 m	

FUENTE: Autor Propio

Analizando la **TABLA N° 2 Análisis de Perfiles Viales con el Cambio del POT en Bucaramanga**. Se observa que se amplían en su mayoría los perfiles viales y retrocesos de fachada requeridos en la norma sobre predios existentes, ahora bien, dentro de los principales cambios que se observan son la inclusión de zonas de antejardín dentro de los perfiles viales existentes, esto conlleva a un estricto retroceso de áreas privadas y aumento del espacio público, en predios esquineros los retrocesos se ven aún más invasivos hacia las áreas privadas puesto que requieren retroceso por todos sus frentes y esto reduce considerablemente su área privada condicionándoles su desarrollo debido a pérdidas en áreas desde su primer planta.

### **3.4 ANALISIS CUALITATIVO Y CUANTITATIVO EN LA EXPEDICIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS EN LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS**

La Licencia de obra o Licencia urbanística o Permiso de Construcción es un permiso requerido, normalmente por la administración local y/o en su defecto las curadurías urbanas, las cuales en caso de existir deben ser como mínimo dos dentro del mismo Municipio [11], para la realización de cualquier tipo de construcción, supone la autorización Municipal para realizar las obras. Su finalidad es comprobar la adecuación de la solicitud de licencia a lo establecido en la normativa urbanística. La expedición de la licencia de construcción es emitida por la Curaduría Urbana, la cual incluye la certificación del uso del suelo y cumplimiento de las normas establecidas por el POT, y puede llegar a ser modificada o prorrogada; la modificación consiste en cambios urbanísticos o estructurales sin vulnerar la norma bajo la que fue expedida y la prorroga es la ampliación de la fecha de vigencia de la licencia. En caso de que una construcción no tenga licencia se debe solicitar el reconocimiento de construcción sin que esto lo exima del pago de la multa y en el caso en los que definitivamente no se requiera licencia es considerado como una “Reparación Locativa” debido a que se considere un caso de mejoramiento o mantenimiento sin que esto afecte la volumetría, distribución arquitectónica o estructura del predio.

Según lo establece el Decreto 1077 de 2015, Una Licencia Urbanística de Clase Construcción permite lo siguiente:

*ARTÍCULO 2.2.6.1.1 Licencia urbanística. Autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, expedida por el curador urbano o la autoridad municipal*

*competente, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, en los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP) y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.*

*ARTÍCULO 2.2.6.1.1.7 Licencia de construcción y sus modalidades. 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.*

Los tipos de licencia que actualmente están contemplados en Colombia son:

1. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.
2. **Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
3. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando a permanencia total o parcial del inmueble original.
4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
5. **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar un inmueble o parte de este, con el fin de conservar y revelar sus valores estéticos, históricos y simbólicos.
6. **Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismo resistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen,

modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción Sismo Resistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

- 7. Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción.

A continuación se realizará un análisis cualitativo respecto al número de licencias de construcción expedidas por las curadurías de Bucaramanga en los últimos 10 años tal como se muestra en la **TABLA N° 3 Licencias Aprobadas 2007-2017 Sec. Planeación de Bucaramanga**. Periodo en el cual se presentó el cambio de POT, dicha información se basa en bases de datos reales indagados y aportado por la Secretaría de Planeación.

**TABLA N° 3 Licencias Aprobadas 2007-2017 Sec. Planeación de Bucaramanga.**

<b>AÑO</b>	<b>LICENCIAS DE CONSTRUCCION</b>
2007	1090
2008	1057
2009	877
2010	726
2011	857
2012	707
2013	736
2014	375
2015	262
2016	560
2017	623

*FUENTE: Autor Propio, Base de Datos: Secretaría de Planeación*

Se aprecia que durante la vigencia le [POT-(1G)] 2008 al 2013 se presentaron en promedio 864 Licencias de Construcción al año, una vez entró en vigencia el [POT-(2G)] desde el año 2014 al 2017, periodo en el cual estaba en vigencia el nuevo POT, se presentó una media de 455 Licencias de construcción expedidas por año, por lo que se aprecia que hubo un descenso en el número de licencias de construcción expedidas por las curadurías urbanas del municipio de Bucaramanga. Durante el año 2015 hay un leve incremento, no obstante, en ninguno de los años inmediatamente posteriores al año de entrada en vigencia del [POT-(2G)] se iguala o supera el número

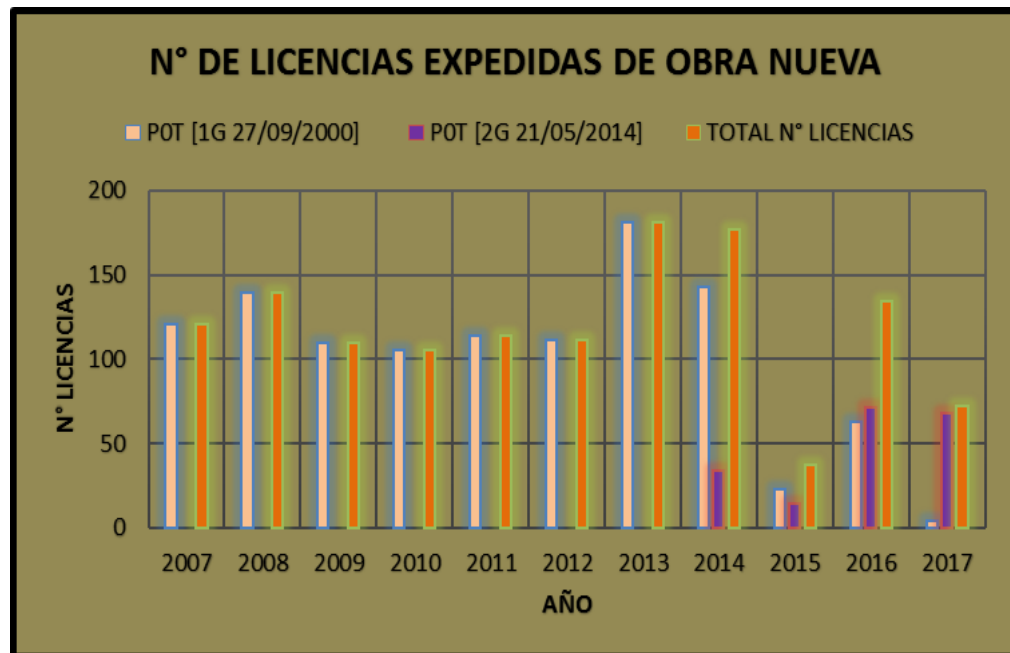
de licencias de construcción expedidas en años previos con la normativa urbanística anterior.

TABLA N° 4 Comparativo del N° Licencias de Obra Nueva.

NUMERO DE LICENCIAS EXPEDIDAS DE OBRA NUEVA			
AÑO	POT [1G 27/09/2000]	POT [2G 21/05/2014]	TOTAL N° LICENCIA
2007	121	0	121
2008	139	0	139
2009	110	0	110
2010	105	0	105
2011	114	0	114
2012	111	0	111
2013	181	0	181
2014	143	34	177
2015	23	14	37
2016	63	71	134
2017	4	68	72

FUENTE: Autor Propio

FIGURA N° 5 N° de Licencias Obra Nueva y su Normativa Correspondiente.



FUENTE: Autor Propio



Con base en la información gráfica de la **FIGURA N° 5 N° de Licencias Obra Nueva y su Normativa Correspondiente**. Y la **TABLA N° 4 Comparativo del N° Licencias de Obra Nueva**. Sacamos una posible hipótesis de la causa que originó este fenómeno, para esto debemos entender el principio, el [POT-(2G)] fue implementado el 21 de mayo del 2014, ahora bien, haciendo un análisis más detallado sobre el número de licencias de construcción expedidas en la modalidad de obra nueva y de la norma bajo la cual fueron aprobadas en esta transición, se evidencia que en los años 2014 y 2015 las licencias que fueron expedidas en su mayoría se hicieron bajo la normatividad anterior [POT-(1G)].

A partir del año 2016 se evidencia que se empiezan a expedir un mayor número de licencias con el nuevo [POT-(2G)], por lo que se puede deducir que durante los dos primeros años posteriores a la entrada en vigencia del nuevo POT, las curadurías urbanas del municipio de Bucaramanga expidieron licencias bajo la normativa anterior, a partir del tercer año de su entrada en vigencia este fenómeno disminuyó a tal punto que el en año 2017 solo el 6% de las licencias expedidas fueron otorgadas bajo la normativa anterior, el resto fue bajo el actual [POT-(2G)].

### **3.5 DESARROLLO URBANÍSTICO LEGAL A ILEGAL DURANTE EL AÑO 2017**

En el país de Colombia la normativa legal nacional (Ley 388 del 1993, Ley 810 de 2003, Ley 1801 del 2016) estipulan que la actividad constructiva en suelo urbano nacional debe llevarse a través de permisos previos denominados Licencias Urbanísticas, las únicas actividades constructivas que no requieren dicho permiso son las que sean consideradas como una “Reparación o mejora Locativa” [12].

Según un comunicado expedido por el ministerio de vivienda el día 12 de enero del 2018 a través de su página web [13], más del 50% del crecimiento de las ciudades y Municipios del país es de origen informal. Este comunicado indica que esta situación se debe principalmente al incremento del proceso de migración campo-ciudad que generó el conflicto armado. También a la limitada capacidad de las autoridades locales para ofrecer vivienda digna y para controlar los procesos de urbanización ilegal, en especial en suelos de expansión, áreas rurales, zonas de espacio público y áreas de alto riesgo.

La Alcaldía de Bucaramanga cuenta con un grupo específico (Control de Obra) dedicado a ejercer el respectivo control urbanístico en toda la ciudad, dichas

funciones están otorgadas a la Secretaría de Planeación y a la Secretaría del Interior, la primera es la encargada de realizar visitas previas a petición o de oficio, verificando la documentación en las obras desarrolladas y su cumplimiento con la norma urbanística, la segunda es la encargada de llevar los procesos de carácter jurídico-administrativos a través de sus inspectores de policía.

La zona rural de Bucaramanga tiene 10.600 hectáreas que corresponden a más del 51 % del área total de la ciudad, en donde hay aproximadamente nueve veredas y 31 asentamientos poblados de los que se tiene registro, llamados también núcleos poblacionales, como Vijagual, Nogal, Villaluz y Bosconia. Se han creado otros asentamientos inmersos o desconocidos, producto de construcciones ilegales que se vendieron hace años.

Actualmente existe la compraventa de lotes en estos lugares, aunque las parcelas se entreguen sin servicios públicos. Los requisitos para acceder a la legalidad de los barrios se encuentran en el artículo 160 de la Ley 1151 de 2007, en donde se enuncia que “queda absolutamente prohibida la inversión de recursos públicos en asentamientos originados en invasiones o lotes ilegales realizados con posterioridad a la vigencia de la presente ley”. La legalidad es la única forma para que la alcaldía de Bucaramanga y las empresas de servicios públicos atiendan las necesidades básicas que presentan los asentamientos

Según una entrevista realizada a la administración municipal de Bucaramanga (**ver Anexo N° 1 Entrevista Dirigida al Subsecretario de Planeación de Bucaramanga**) las construcciones de edificaciones presentan con frecuencia la carencia de los documentos mínimos legales como son la Licencia de Construcción y planos aprobados ante la Curaduría Urbana de Bucaramanga, construcción de pisos más de los aprobados, invasión del espacio público y alteración de la fachada, estas son unas de las irregularidades que más hallaron las autoridades locales en las visitas de control a construcciones, aunque consideran que este tipo de acciones ilícitas se cometen con mayor frecuencia en sectores residenciales del Norte y el Sur de la ciudad, donde actualmente existen decenas de barrios sin legalizar, también encuentran que los estratos socio-económicos más altos como son el 4, 5 y 6 realizan infracciones en sus construcciones inmuebles de establecimientos comerciales.

La Alcaldía menciona que ciudadanía está pasando por alto los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial, según el Municipio de Bucaramanga, no obstante, durante el año 2017 se presentaron más de mil quejas ante la Secretaría de Planeación y se realizaron por Parte de la Secretaría del Interior más de 400

operativos en construcciones que se adelantan en diversos sectores de la ciudad, la mayoría con infracciones urbanísticas.

Los profesionales técnicos e inspectores de policía realizan visitas conjuntas con el fin de detectar irregularidades y aplicar la medida correctiva de suspensión en las construcciones activas, estos operativos en conjunto de Reacción Inmediata dieron inicio en el mes de septiembre del año 2017, durante los primeros tres meses (septiembre-Octubre –Noviembre) se visitaron 56 obras activas de oficio o a petición y se obtuvieron los siguientes resultados: **TABLA N° 5 Visitas Según Estratificación Septiembre-Noviembre del 2017.**

**TABLA N° 5 Visitas Según Estratificación Septiembre-Noviembre del 2017.**

ESTRATOS SOCIO-ECONOMICO	
Rural	2
Estrato 1	9
Estrato 2	8
Estrato 3	16
Estrato 4	13
Estrato 5	3
Estrato 6	5
TOTAL	56

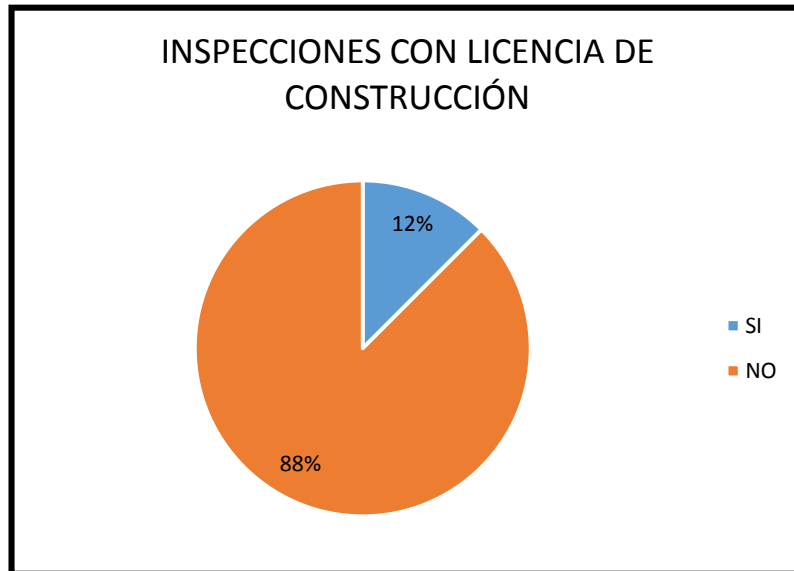
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	
SI	7
NO	49
TOTAL	56

*FUENTE: Autor Propio*

Una vez revisados y tabulados los datos tal como se muestra en la **FIGURA N° 6 Porcentaje de Obras que Cumplen con Licencia de Construcción.** Se aprecia que durante las visitas de Reacción Inmediata que se realizaron por petición u oficio, se detectó un 88% de las obras sin Licencia de Construcción o con irregularidades debido a la no sujeción a los planos de construcción para los que les fue aprobada.

Las visitas se realizan de manera aleatoria por solicitudes de la comunidad, en el transcurso de los recorridos se visitan obras donde exteriormente se detectan infracciones urbanísticas tales como la ausencia de valla informativa, la construcción sobre el espacio público o sistemas estructurales inadecuados.

FIGURA N° 6 Porcentaje de Obras que Cumplen con Licencia de Construcción.



FUENTE: Autor Propio

Las obras a las cuales se les detectó la Licencia de Construcción y cumplían con la sujeción a los Planos de Construcción se encontraban en los estratos 3, 4 y 5, Así mismo se realizó un análisis de estos casos que se ajustaban a la norma y se detecta que son proyectos multifamiliares IV denominadas como “alta complejidad” debido a su alto índice de construcción.

### 3.6 OPINIÓN PÚBLICA SOBRE EL CAMBIO DE NORMA URBANÍSTICA EN EL DESARROLLO URBANO

En la FIGURA N° 7 Encuesta a Sector de la Construcción Respecto [POT-(2G)]. Se describen los principales interrogantes que como ciudadanos podemos tener frente a la normativa de nuevo Plan de Ordenamiento Territorial [2G], por lo tanto se realizó una encuesta tal y como se observa en el Anexo N° 1 Entrevista Dirigida al Subsecretario de Planeación de Bucaramanga. Cuyas preguntas involucran a un sector en específico, los constructores y contratistas del municipio de Bucaramanga. Allí resaltamos las preguntas e inquietudes más frecuentes que estos proveedores enfrenta en sus labores y de esta manera determinar las prácticas que manejan día a día en sus entornos laborales y si estos se acogen completamente a la normativa vigente

FIGURA N° 7 Encuesta a Sector de la Construcción Respecto [POT-(2G)].

27/04/2018 ENCUESTA AL INFORME GENERAL - MONOGRAFÍA

1. ¿Conoce los cambios implementados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación con respecto a cada elemento que ha servido para orientar y administrar el desarrollo físico espacial del territorio y la utilización del suelo del Área Metropolitana de Bucaramanga?

Si.	<input type="checkbox"/>
No.	<input type="checkbox"/>

2. ¿Está de acuerdo con los cambios realizados en el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación, regido en el año 2014?

Si.	<input type="checkbox"/>
No.	<input type="checkbox"/>

3. ¿Cree usted que en el municipio de Bucaramanga se presenta la construcción ilegal?

Si.	<input type="checkbox"/>
No.	<input type="checkbox"/>

4. ¿Cree usted que el nuevo índice de ocupación y de construcción del [POT-(2G)] para el Área Metropolitana de Bucaramanga es favorable o la actual Norma Urbana es muy restrictiva?

Si.	<input type="checkbox"/>
No.	<input type="checkbox"/>

5. ¿Cuál cree usted que es la razón por la que la Construcción ilegal pueda volver una nueva practica de manejo para algunos entes del sector de la construcción?

Desconocimiento de la Normativa Urbanística.	<input type="checkbox"/>
No querer cumplir lo estipulado en la Normativa Vigente.	<input type="checkbox"/>
Ahorro económico en la legalización del proyecto.	<input type="checkbox"/>
No existe la Construcción ilegal.	<input type="checkbox"/>

6. ¿Cuál cree usted que es la razón por la que muchos Constructores con Licencias Urbanísticas aprobadas deciden no seguir el procedimiento establecido por la Normativa del [POT-(2G)]?

Reducción en perfiles viales.	<input type="checkbox"/>
Abuso de poder de los entes públicos (control de obras).	<input type="checkbox"/>
Reducción en índices de Edificabilidad.	<input type="checkbox"/>
El procedimiento Normativo no es alterado, los cambios son necesarios.	<input type="checkbox"/>

7. Según las estadísticas para la implementación y control de desarrollo territorial, el número de Licencias expedidas a partir del [POT-(2G)], se redujo considerablemente en comparación al anteriormente. ¿Cuál cree que es la causa principal de este fenómeno?

El manejo que se le da a la expedición de licencias hace que el trámite tedioso y demorado.	<input type="checkbox"/>
Fuertes cambios en el [POT-(2 G)] que hacen imposible que el proyecto sea viable.	<input type="checkbox"/>
Económicamente hablando los trámites son costosos para la expedición de licencias.	<input type="checkbox"/>
El suelo se hace escaso para la actividad comercial requerida.	<input type="checkbox"/>

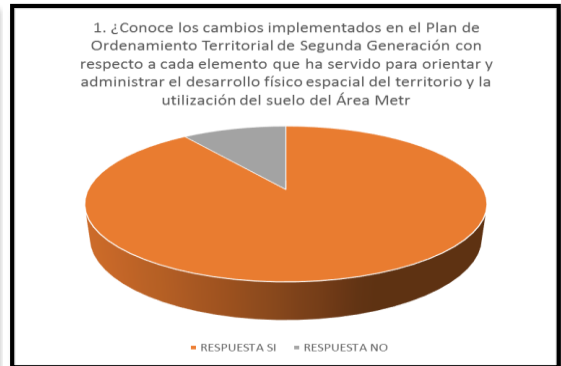
8. ¿Considera usted que los cambios y exigencias para las viabilidades de uso de suelo en los establecimientos comerciales establecidas en la Normativa actual son favorable y de fácil cumplimiento?

Si.	<input type="checkbox"/>
No.	<input type="checkbox"/>

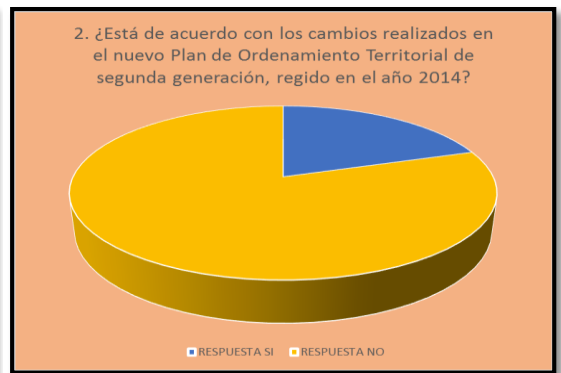
FUENTE: Autor Propio

TABLA N° 6 Resultado de Encuestas a Proveedores Interesados.

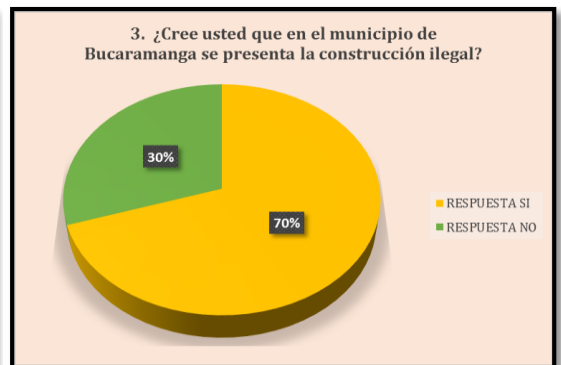
PREGUNTA	RESPUESTA	
	SI	NO
1. ¿Conoce los cambios implementados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Segunda Generación con respecto a cada elemento que ha servido para orientar y administrar el desarrollo físico espacial del territorio y la utilización del suelo del Área Metropolitana de Bucaramanga?	36	4



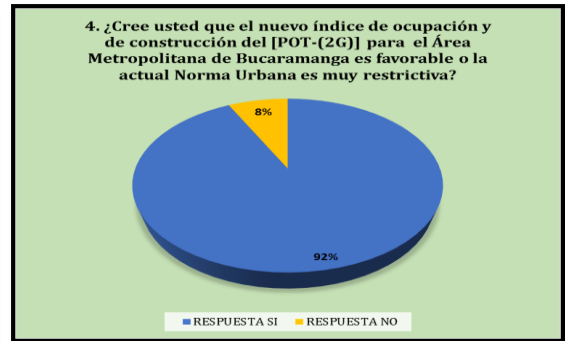
PREGUNTA	RESPUESTA	
	SI	NO
2. ¿Está de acuerdo con los cambios realizados en el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación, regido en el año 2014?	8	32



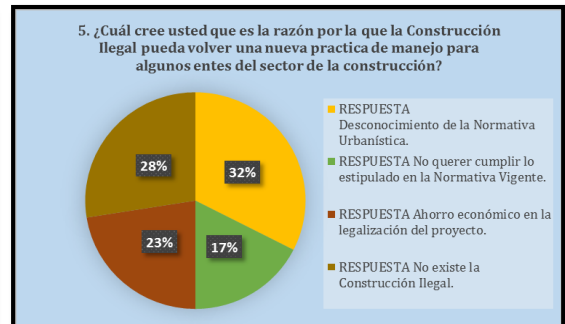
PREGUNTA	RESPUESTA	
	SI	NO
3. ¿Cree usted que en el municipio de Bucaramanga se presenta la construcción ilegal?	28	12



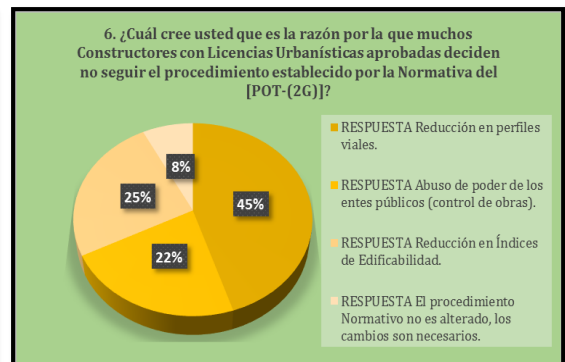
PREGUNTA	RESPUESTA	
	SI	NO
4. ¿Cree usted que el nuevo índice de ocupación y de construcción del [POT-(2G)] para el Área Metropolitana de Bucaramanga es favorable o la actual Norma Urbana es muy restrictiva?	37	3



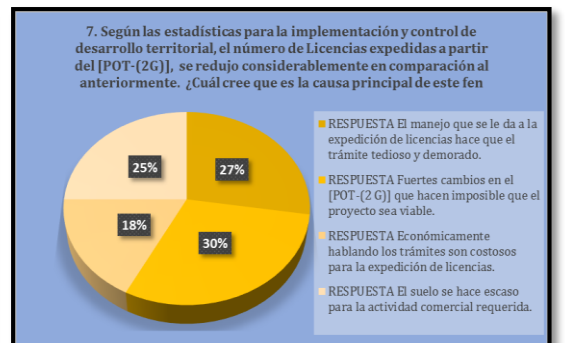
PREGUNTA	RESPUESTA			
	Desconocimiento de la Normativa Urbanística.	No querer cumplir lo estipulado en la Normativa Vigente.	Ahorro económico en la legalización del proyecto.	No existe la Construcción Ilegal.
5. ¿Cuál cree usted que es la razón por la que la Construcción Ilegal pueda volver una nueva practica de manejo para algunos entes del sector de la construcción?	13	7	9	11



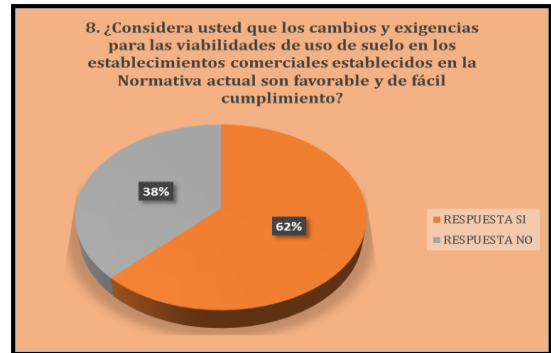
PREGUNTA	RESPUESTA			
	Reducción en perfiles viales.	Abuso de poder de los entes públicos (control de obras).	Reducción en índices de Edificabilidad.	El procedimiento Normativo no es alterado, los cambios son necesarios.
6. ¿Cuál cree usted que es la razón por la que muchos Constructores con Licencias Urbanísticas aprobadas deciden no seguir el procedimiento establecido por la Normativa del [POT-(2G)]?	18	9	10	3



PREGUNTA	RESPUESTA			
	El manejo que se le da a la expedición de licencias hace que el trámite tedioso y demorado.	Fuertes cambios en el [POT-(2 G)] que hacen imposible que el proyecto sea viable.	Económicamente hablando los trámites son costosos para la expedición de licencias.	El suelo se hace escaso para la actividad comercial requerida.
7. Según las estadísticas para la implementación y control de desarrollo territorial, el número de Licencias expedidas a partir del [POT (2G)], se redujo considerablemente en comparación al anteriormente. ¿Cuál cree que es la causa principal de este fenómeno?	11	12	7	10



PREGUNTA	RESPUESTA	
	SI	NO
8. ¿Considera usted que los cambios y exigencias para las viabilidades de uso de suelo en los establecimientos comerciales establecidos en la Normativa actual son favorable y de fácil cumplimiento?	25	15



FUENTE: Autor Propio

Como resultado de dichas encuestas nos permitimos divulgar una serie de hipótesis que darán claridad al estudio como por ejemplo: Observamos que la mayoría de los proveedores interesados apuntan a una sola dirección, la “CONSTRUCCION ILEGAL” pues como se demuestra en la **TABLA N° 6 Resultado de Encuestas a Proveedores Interesados**. Los proveedores cuya actividad económica se atribuye al sector de la construcción señalan de manera indirecta que la normativa actual vigente del Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación [POT-(2G)] del Municipio de Bucaramanga, llego cargado de grandes cambios, cambios abruptos en cuanto a Índices de Construcción, Perfiles Viales y demás factores que se tienen en cuenta para el análisis y aprobaciones de la Normativa y que al inicio de este estudio mencionamos.

Como resultado hace imposible para algunos interesados del sector realizar proyectos que se acojan a los requisitos establecidos dentro de la Licencia y que se ajusten a los Parámetros Normativos para el desarrollo de obras de edificación [6][7]. Generando de esta manera irregularidades constructivas de diseño que no están estipuladas en la Normatividad Sísmica legal vigente, acarreando infracciones urbanísticas que retrasan el trámite de una licencia en óptimas condiciones y van generando el crecimiento de malas prácticas en este sector perturbando el diario vivir del ciudadano común o en su defecto la conurbación del área Metropolitana de Bucaramanga.

Con lo cual nos lleva a una segunda hipótesis que existen proveedores y entes del sector que aunque en su minoría, se preocupan por el bienestar del ciudadano común y señalan de manera favorable al cambio acogido por la Normativa actual vigente del Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación [POT-(2G)] del Municipio de



Bucaramanga, ya que en especial el Municipio no tiene más espacio (Suelo) para ser trabajado y transformado por este sector requiriendo de manera inmediata un cambio que castigue de manera severa las malas prácticas en este sector.

### **3.7 SANCIONES Y MEDIDAS CORRECTIVAS POR INFRACCIONES URBANÍSTICAS COLOMBIA**

Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan, dan lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, debe disponer la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

Desde el punto de vista legal la normativa legal presenta sus antecedentes desde la Ley 810 de 2003, Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas, actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones en materia de ordenamiento territorial.

Actualmente, las Infracciones Urbanísticas o Comportamientos contrarios a la integridad urbanística se encuentran claramente contemplados en el código de policía (Ley 1801 del 2016). Los siguientes comportamientos, relacionados con bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público y el espacio público, son contrarios a la convivencia pues afectan la integridad urbanística y por lo tanto no deben realizarse:

**A. Parcelar, urbanizar, demoler, intervenir o construir:**

1. En áreas protegidas o afectadas por el plan vial o de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, y las destinadas a equipamientos públicos.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.*

2. Con desconocimiento a lo preceptuado en la licencia.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.*

3. En bienes de uso público y terrenos afectados al espacio público.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.*

4. En terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia o cuando esta hubiere caducado.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble; Remoción de bienes.*

**B. Actuaciones en los inmuebles declarados de conservación e interés cultural, histórico, urbanístico, paisajístico y arquitectónico:**

5. Demoler sin previa autorización o licencia.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de actividad.*

6. Intervenir o modificar sin la licencia.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de actividad.*

7. Incumplir las obligaciones para su adecuada conservación.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de actividad.*

8. Realizar acciones que puedan generar impactos negativos en el bien de interés cultural, tales como intervenciones estructurales, arquitectónicas, adecuaciones funcionales, intervenciones en las zonas de influencia y/o en los contextos del inmueble que puedan afectar las características y los valores culturales por los cuales los inmuebles se declararon como bien de interés cultural.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Multa especial por infracción urbanística; Suspensión temporal de la actividad.*

C. Usar o destinar un inmueble a:

9. Uso diferente al señalado en la licencia de construcción.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Multa especial por infracción urbanística; Suspensión definitiva de la actividad.*

10. Ubicación diferente a la señalada en la licencia de construcción.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Multa especial por infracción urbanística; Suspensión definitiva de la actividad.*

11. Contravenir los usos específicos del suelo.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Multa especial por infracción urbanística; Suspensión definitiva de la actividad.*

12. Facilitar, en cualquier clase de inmueble, el desarrollo de usos o destinaciones del suelo no autorizados en licencia de construcción o con desconocimiento de las normas urbanísticas sobre usos específicos.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Multa especial por infracción urbanística; Demolición de obra; Construcción, cerramiento, reparación o mantenimiento de inmueble.*

**D. Incumplir cualquiera de las siguientes obligaciones:**

**13.** Destinar un lugar al interior de la construcción para guardar materiales, maquinaria, escombros o residuos y no ocupar con ellos, ni siquiera de manera temporal, el andén, las vías o espacios públicos circundantes.

*Medida correctiva a aplicar: Suspensión de construcción o demolición.*

**14.** Proveer de unidades sanitarias provisionales para el personal que labora y visita la obra y adoptar las medidas requeridas para mantenerlas aseadas, salvo que exista una solución viable, cómoda e higiénica en el área.

*Medida correctiva a aplicar: Suspensión de construcción o demolición.*

**15.** Instalar protecciones o elementos especiales en los frentes y costados de la obra y señalización, semáforos o luces nocturnas para la seguridad de quienes se movilizan por el lugar y evitar accidentes o incomodidades.

*Medida correctiva a aplicar: Suspensión de construcción o demolición.*

**16.** Limpiar las llantas de los vehículos que salen de la obra para evitar que se arroje barro o cemento en el espacio público.

*Medida correctiva a aplicar: Suspensión de construcción o demolición.*

**17.** Limpiar el material, cemento y los residuos de la obra, de manera inmediata, cuando caigan en el espacio público.

*Medida correctiva a aplicar: Suspensión de construcción o demolición.*

**18.** Retirar los andamios, barreras, escombros y residuos de cualquier clase una vez terminada la obra, cuando esta se suspenda por más de dos (2) meses, o cuando sea necesario por seguridad de la misma.

*Medida correctiva a aplicar: Suspensión de construcción o demolición; Remoción de bienes.*

19. Exigir a quienes trabajan y visitan la obra, el uso de cascos e implementos de seguridad industrial y contar con el equipo necesario para prevenir y controlar incendios o atender emergencias de acuerdo con esta ley.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Suspensión de construcción o demolición.*

20. Tomar las medidas necesarias para evitar la emisión de partículas en suspensión, provenientes de materiales de construcción, demolición o desecho, de conformidad con las leyes vigentes.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Suspensión de construcción o demolición.*

21. Aislar completamente las obras de construcción que se desarrollen aledañas a canales o fuentes de agua, para evitar la contaminación del agua con materiales e implementar las acciones de prevención y mitigación que disponga la autoridad ambiental respectiva.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Suspensión de construcción o demolición.*

22. Reparar los daños o averías que en razón de la obra se realicen en el andén, las vías, espacios y redes de servicios públicos.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Suspensión de construcción o demolición; Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles; Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o muebles.*

23. Reparar los daños, averías o perjuicios causados a bienes colindantes o cercanos.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Suspensión de construcción o demolición; Reparación de daños materiales de muebles o inmuebles; Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o muebles.*

24. Demoler, construir o reparar obras en el horario comprendido entre las 6 de la tarde y las 8 de la mañana, como también los días festivos, en zonas residenciales.

***Medida correctiva a aplicar:*** *Suspensión de construcción o demolición.*

Cuando se trate de construcciones en terrenos no aptos o sin previa licencia, se impone de inmediato la medida de suspensión de construcción o demolición, y se

solicita a las empresas de servicios públicos domiciliarios la suspensión de los servicios correspondientes si no hubiese habitación.

Cuando se realice actuación urbanística sin previa licencia en predios aptos para estos menesteres, sin perjuicio de la medida de multa y de la suspensión temporal de la obra, se concede un término de sesenta (60) días para que el infractor solicite el reconocimiento de la construcción ante la autoridad competente del distrito o Municipio; si pasado este término no presenta licencia de reconocimiento, no podrá reanudar la obra y se duplicará el valor de la multa impuesta.

Las reparaciones locativas no requieren licencia o autorización; Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

Cuando el infractor incumple la orden de demolición, mantenimiento o reconstrucción, una vez agotados todos los medios de ejecución posibles, la administración realiza la actuación urbanística omitida a costa del infractor.

Las infracciones urbanísticas dan lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables, por parte de los alcaldes municipales, quienes las gradúan de acuerdo

con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, Así mismo, la desobediencia, resistencia, desacato, o reiteración de la falta, incrementará el valor de la multa.

Las multas especiales que contempla el actual código de policía son de tres tipos:

1. Comportamientos de los organizadores de actividades que involucran aglomeraciones de público complejas.
2. Infracción urbanística.
3. Contaminación visual.

La multa por Infracción urbanística se le aplica a quien incurra en cualquiera de las infracciones urbanísticas señaladas anteriormente, se le imponen además de otras medidas correctivas que sean aplicables y las sanciones de tipo penal a que haya lugar, una multa por metro cuadrado de construcción bajo cubierta, de área de suelo afectado o urbanizado o de intervención sobre el suelo, según la gravedad de la falta, de conformidad con el estrato en que se encuentre ubicado el inmueble, así:

- A. Estratos 1 y 2: de cinco (5) a doce (12) salarios mínimos legales mensuales vigentes;
- B. Estratos 3 y 4: de ocho (8) a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes;
- C. Estratos 5 y 6: de quince (15) a veinticinco (25) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Cuando la infracción urbanística se realiza en bienes de uso público o en suelo de protección ambiental, la multa se aumenta desde un 25% hasta en un 100%. Tratándose de infracción por usos, cuando la actividad desarrollada es comercial o industrial del nivel de más alto impacto, según las normas urbanísticas del Municipio o distrito, la multa se incrementa en un 25%.

En ningún caso, la multa puede superar los doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes y el valor del total de las multas impuestas y liquidadas, no puede ser superior al valor catastral del inmueble. Para la adopción de decisión sobre infracciones urbanísticas, se sigue el procedimiento establecido en el artículo 222 y 223 de la Ley 1801 del 2016. La medida de multa por comportamientos contrarios a la integridad urbanística no se impone a través de comparendo. El personal

uniformado de la Policía Nacional pone en conocimiento de estos comportamientos mediante informe al inspector de Policía.

El cobro de las sanciones de multa impuestas por infracciones al régimen urbanístico exige la interacción de varios actores. Por una parte, están los Alcaldes Locales encargados de vigilar el cumplimiento de las normas vigentes sobre desarrollo urbano y uso del suelo, así como de dictar los actos y ejecutar las operaciones necesarias para la protección, recuperación y conservación del espacio público, lo que comprende el desarrollo de los procesos administrativos por violación a la norma urbana y la imposición de las sanciones correspondientes. De otra parte, una vez impuesta y en firme la sanción de multa, el cobro coactivo de la misma está a cargo de la Tesorería Distrital - Secretaría Distrital de Hacienda, a través de la Oficina de Ejecuciones Fiscales.

Es decir, una autoridad es la encargada de vigilar el cumplimiento y observancia de la norma urbana e iniciar las actuaciones administrativas contra los infractores de la norma dentro de los cuales profieren el acto administrativo constitutivo del título ejecutivo con fundamento en el cual otra entidad, la Oficina de Ejecuciones Fiscales de la Secretaría de Hacienda, se encarga de realizar su cobro coactivo.

Es importante analizar el hecho que, si bien la norma regula y ordena sancionar comportamientos como la urbanización y parcelación sin licencia, la mayor parte de procesos adelantados en las alcaldías Locales se originan en obras menores. En lo corrido del año 2017, la alcaldía de Bucaramanga ha impuesto multas por valor de \$536 millones de pesos por obras sin licencia o establecimientos que no cumplen con los requisitos.

Las sanciones de tipo penal según el Código Penal Colombiano (Ley 599 de 2000) define que la persona que adelante, desarrolle, promueva, patrocine, induzca, financie, facilite, tolere, colabore o permita la división, parcelación, urbanización de inmuebles, o su construcción, sin el lleno de los requisitos de ley incurre, por esta sola conducta, en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento veintiséis (126) meses y multa de hasta cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Cuando se trate de personas jurídicas incurren sus representantes legales y los miembros de la junta directiva cuando hayan participado en la decisión que traiga como consecuencia la conducta infractora descrita. La pena privativa de la libertad señalada anteriormente se aumenta hasta en la mitad cuando la parcelación, urbanización o construcción de viviendas se efectúen en terrenos o zonas de



preservación ambiental y ecológica, de reserva para la construcción de obras públicas, en zonas de contaminación ambiental, de alto riesgo o en zonas rurales. El servidor público que dentro del territorio de su jurisdicción y en razón de su competencia, con acción u omisión diere lugar a la ejecución de los hechos incurre en inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de tres (3) a cinco (5) años, sin perjuicio de las demás sanciones penales a que hubiere lugar por el desarrollo de su conducta.

### **3.8 MECANISMO ALTERNATIVO DE EMPATE VOLUMETRICO EN EL POT 2G**

El Desarrollo Urbano en los periodos de cambio de la norma urbanística (POT) está considerado en el estudio y expedición de la nueva normativa a aplicar, se pretende crear un urbanismo progresivo que sea acoplado con la norma existente. El Plan de Ordenamiento Territorial 2G del Municipio de Bucaramanga reguló una edificabilidad especial para predios en colindancia con edificaciones existentes que llegasen a ser consideradas como permanentes, para esto se creó dentro de la norma el denominado “empate volumétrico”, mecanismo por el cual se le conceden permisos especiales a una edificación que colinde lateralmente con dos edificaciones de más de cuatro pisos, permitiendo igualar la altura en la edificación nueva con la de los predios en colindancia, siempre y cuando se realice un empate volumétrico estricto en planta y en altura. El Municipio de Bucaramanga a través de sus curadurías urbanas no ha expedido a la fecha ninguna Licencia Urbanística que haga uso de esta modalidad, a continuación, se realiza un análisis y estudio de un proyecto usando este mecanismo bonificadorio de desarrollo urbanístico.

#### **ATRIBUTOS URBANÍSTICOS DEL PREDIO A EDIFICAR**

- A. Sistemas Estructurantes:** FICHA NORMATIVA 10, COMUNA 3, BARRIO COMUNEROS.
- B. Tratamiento Urbanístico:** RENOVACIÓN URBANA, REACTIVACIÓN 2 (TRA-2).
- C. Área de Actividad:** RESIDENCIAL TIPO 2 (Residencial con comercio y servicios localizados).
- D. Zonificación de Restricciones a la Ocupación:** MESETA DE BUCARAMANGA

- E. Tipología Edificatoria: CONTINÚA (Cuando las edificaciones se adosan a los predios colindantes por sus linderos laterales manteniendo el aislamiento posterior.)
- F. Unidades de Vivienda: 4
- G. Tipo de Predio: MEDIANERO

## REQUISITOS NORMATIVOS PARA EL EMPATE VOLUMETRICO

### A. Predios Colindantes: EDIFICACIONES PERMANENTES

*“Edificaciones permanentes. Para la aplicación de las normas que regulan los empates volumétricos o empate estricto, se define como “edificación permanente” toda construcción mayor o igual a cuatro (4) pisos sin contabilizar sótanos o semisótanos, que haya sido debidamente licenciada y construida a partir de la correcta aplicación de las normas vigentes en la época.*

*Las edificaciones permanentes pueden ser de tipología continua si están construidas hasta los linderos laterales, pareada si conserva aislamiento lateral en uno de sus costados, de tipología aislada o aislada con plataforma.”*

### **ARTÍCULO 304 - P.O.T. (ACUERDO 011 DEL 2014)**

*“Altura máxima de una edificación. Es el número máximo de pisos permitidos en una construcción, contabilizados según lo establece el Artículo 277º “Nivel cero (N:0.00)” para la contabilización de alturas del presente Plan, en cada uno de los frentes del predio a partir del nivel del andén adyacente y hasta el nivel superior de la cubierta del último piso. Los mezzanines y/o altillos se contabilizan como piso útil.”*

### **ARTÍCULO 274 – P.O.T. (ACUERDO 011 DEL 2014)**

*“Altura máxima de piso. Es la distancia vertical medida entre el nivel de acabado de piso y el nivel de acabado del piso inmediatamente superior. Puede estar compuesta*

*por todos o algunos de los siguientes elementos: altura libre, cielo falso, espacio para ductos y placa o entrepiso.*

*Para las construcciones con cubierta inclinada o liviana la altura de piso es la distancia vertical medida entre el nivel de piso acabado y la altura máxima de la cubierta o cumbrera.*

*Para contabilizarse como un piso y cumplir con las restricciones de altura para edificaciones de vivienda, la altura máxima de piso es de tres metros con sesenta centímetros (3.60 m). Para usos diferentes a vivienda la altura máxima de piso es de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m). Si un piso supera estas alturas se contabilizan como pisos adicionales, uno por cada tres metros con sesenta centímetros (3.60 m) o cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m) o fracción respectivamente.”*

#### **ARTÍCULO 275 – P.O.T. (ACUERDO 011 DEL 2014)**

***Nivel de empate en altura.*** *Es la altura que permite emparejar o igualar los elementos volumétricos propuestos para un predio, con las construcciones contiguas de carácter permanente o de cuatro (4) o más pisos.*

#### **DEFINICIÓN GLOSARIO – P.O.T. (ACUERDO 011 DEL 2014)**

***“Definición de altura libre.*** *Es la distancia vertical mínima, sin obstáculos, medida entre el nivel de acabado de piso y el acabado del:*

- 1. Nivel inferior de la placa o entrepiso superior, o*
- 2. Nivel del cielo raso o cielo falso si existe, o*
- 3. Inicio de la pendiente o punto más bajo de la cubierta inclinada.*

*La altura libre mínima para cualquier uso es de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 m). “*

#### **ARTÍCULO 276 – P.O.T. (ACUERDO 011 DEL 2014)**

## **B. Tipo de Empate: EMPATE ESTRICTO CONTRA EDIFICACIONES PERMANENTES**

*“Empate estricto contra edificaciones permanentes. Todo predio que colinde lateralmente con edificaciones permanentes, debe aplicar el empate estricto contra éstas según lo establezca el Artículo 306º “Empate estricto en zonas con tipología continua”, Artículo 307º “Empate estricto en zonas con tipología aislada donde se permite pareada”, Artículo 308º “Empate estricto en zonas con tipología aislada donde no se permite pareada” y Artículo 309º “Tipología aislada desde el cuarto piso o aislada con plataforma” del presente Plan de Ordenamiento Territorial. Si la edificación colindante tiene tres pisos o menos, es decir no se considera edificación permanente, no se permite el empate estricto debiendo cumplir los aislamientos según la tipología de la zona.*

*Para no generar nuevas culatas el empate estricto debe darse tanto en planta como en alzado. Si la edificación nueva es mayor a la permanente, en estas zonas se debe cumplir con los aislamientos según la altura de la nueva edificación y la dimensión de los antejardines establecidos en este Plan de Ordenamiento Territorial.*

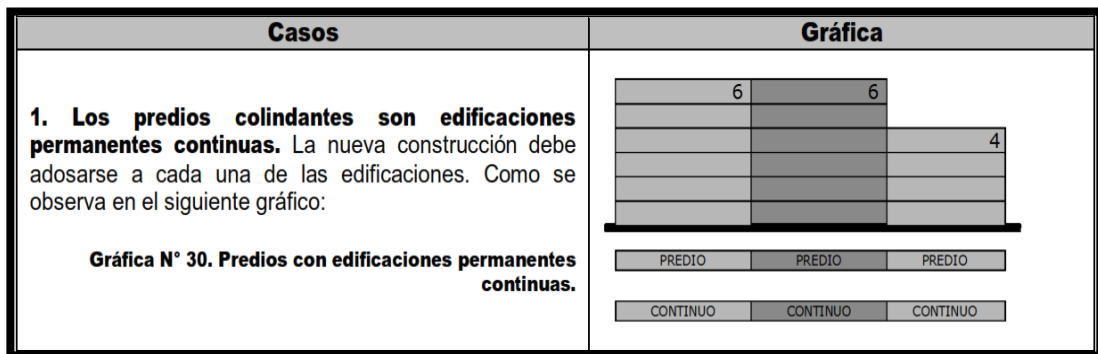
*Parágrafo 1. Por la aplicación del empate estricto el índice de ocupación podrá ser superior al establecido en las fichas normativas para los sectores y subsectores, sin sobrepasar el índice de ocupación máximo permitido que es de 0,70, y siempre se debe cumplir con las dimensiones de los aislamientos según la altura y tipología de la edificación exceptuando la zona del empate estricto. Igualmente, no está permitido ocupar la zona de aislamiento posterior definida en este Plan de Ordenamiento Territorial, excepto para los predios con usos diferentes a vivienda en la zona con tratamiento de renovación de reactivación, sub modalidad Sector Urbano Especial del Centro Tradicional, delimitada entre las Calles 34 y 45 y las Carreras 9ª y 18, que se encuentren fuera de la zona del Centro Fundacional y Administrativo definida en el Artículo 87º “Zonas de interés histórico y especial”, en los cuales se permite ocupar el aislamiento posterior en primer y segundo piso si la tipología es continua o aislada, y hasta el tercer piso si la tipología es aislada con plataforma.*

Parágrafo 2. Las tipologías continua, pareada, aislada donde se permite pareada, aislada y aislada desde el tercer piso o aislada con plataforma, cerramientos de predios y otros empates de que trata el presente Plan de Ordenamiento Territorial, deben cumplir con la separación sísmica entre estructuras adyacentes y derivas contempladas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan”

**ARTÍCULO 305 – P.O.T. (ACUERDO 011 DEL 2014)**

**C. Caso de empate estricto en zona de tipología continua: CASO No. 1 LOS PREDIOS COLINDANTES SON EDIFICACIONES PERMANENTES CONTINUAS**

**FIGURA N° 8 Predios Colindantes en Edificaciones Permanentes.**



FUENTE: Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bucaramanga.

“Los predios colindantes son edificaciones permanentes continuas. La nueva construcción debe adosarse a cada una de las edificaciones.”

**CARACTERÍSTICAS ACTUALES EDIFICACIONES COLINDANTES**

- 1. Descripción General:** El predio objeto del análisis para la Licencia de Construcción es un predio Medianero y se encuentra ubicado en la Calle 8ª No. 24-11, actualmente cuenta con una altura de un piso y se encuentra en condiciones no habitables por deterioro, colinda lateralmente con dos edificaciones permanentes las cuales fueron construidas en los últimos tres (3) años con la correcta aplicación de las normas vigentes en la época y con su respectiva Licencia Urbanística.\_El

perfil vial existente del predio a edificar es de 1.5 metros de Franja de Circulación (F.C.) y el de los predios colindantes es de 2 metros. Dentro del proyecto planteado se proyecta un empate estricto en planta con el fin de adosarse a los predios colindantes, no generar nuevas culatas y manejar un perfil vial con continuidad de 2 metros en todas sus Franjas de Circulación.

FIGURA N° 9 Ejemplo de Edificaciones Colindantes.



FUENTE: REGISTRO FOTOGRAFICO: ABRIL DEL 2018

2. **Descripción predio colindante No. 1 (Costado Oeste):** El predio en colindancia por el costado lateral izquierdo en dirección este es una edificación permanente que cuenta con 5 niveles de altura y Altillo, la edificación fue desarrollada en un lote de forma regular de 151.30 metros cuadrados e identificado con número predial

68001010600530022000. \_\_La edificación permanente fue construida en los últimos tres (3) años con la correcta aplicación de las normas vigentes en la época, cuenta con una Licencia de Construcción en modalidad de Demolición y Obra Nueva y una última Licencia de Construcción en modalidad de Modificación-Adecuación expedida el 26 de junio del 2015 e identificada con el Número 68001-2-15-0043, El edificio actualmente se encuentra completamente terminado y habitado.

FIGURA N° 10 Detalle Ejemplo de Edificaciones Colindantes N°1.



FUENTE: REGISTRO FOTOGRAFICO: ABRIL DEL 2018



3. **Descripción predio colindante No. 2 (Costado Este):** El predio en colindancia por el costado este es una edificación permanente que cuenta con 4 niveles de altura y Altillo, la edificación fue desarrollada en un lote de forma regular de 125.51 metros cuadrados e identificado con número predial 68001010600530020000. La edificación permanente fue construida en los últimos tres (3) años con la correcta aplicación de las normas vigentes en la época, cuenta con una Licencia de Construcción en modalidad de Obra Nueva expedida el 6 de octubre del 2014 e identificada con Número 68001-2-13-0716 y una Modificación de Licencia Vigente expedida el 23 de junio del 2016 e identificada con el Número 68001-1-15-0319, El edificio actualmente se encuentra completamente terminado y habitado.

FIGURA N° 11 Detalle Ejemplo de Edificaciones Colindantes N°2.



FUENTE: REGISTRO FOTOGRAFICO: ABRIL DEL 2018



## CONDICIONES PLANTEADAS PARA EL EMPATE

El predio a edificar colinda lateralmente con dos edificaciones permanentes por lo que según la normativa legal vigente es un deber urbanístico realizar el empate estricto en planta y en alzado. Las edificaciones colindantes fueron construidas mediante una tipología continua y la mayor cuenta con una altura de 5 Pisos y Altillo, por tanto, en la nueva edificación planteada se proyecta una edificación adosada manteniendo la misma tipología continua y la misma altura, dando cumplimiento con el requisito de no superar en ningún caso al mayor de los predios colindantes lateralmente.

La nueva edificación proyectada se realiza sobre un predio regular medianero que cuenta con un área de 125.51 m<sup>2</sup> (7 m x 17.93 m), esto según lo registran las escrituras públicas, certificado de tradición y libertad y carta catastral, documentación actual que identifica y caracteriza al predio, dentro del planteamiento se estipula manejar la continuidad a lo largo de todo el perfil vial en el empate, por lo que el predio a edificar requiere un retroceso de 0.5 m en su Franja de Circulación (F.C.), esto con la finalidad de adosar el perfil vial con el de los dos predios colindantes que cuentan con el mismo perfil vial de 2 metros en su F.C., dando así cumplimiento con el empate estricto en la planta del primer nivel y garantizando la continuidad a lo largo de los perfiles viales.

El aislamiento posterior aprobado para los predios colindantes es de 4.5 metros para el predio adosado lateralmente por el costado oeste y de 4 metros para el predio por el costado este, por lo que con la finalidad de no generar nuevas culatas se estipula que la nueva edificación maneje un aislamiento posterior de 4.5 metros, empatando en planta para todos sus niveles de altura, dando así cumplimiento a lo estipulado en la normativa legal urbanística.

El Índice de Ocupación (I.O.) estipulado para la nueva edificación es del 0.68, el cual es el resultado de obtener el área ocupada por edificación en el primer piso bajo cubierta entre el área del lote existente, de la siguiente manera:

1. Normativa Nacional para Calculo de Índice de Ocupación (Í.O.):

*“Índice de Ocupación. Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.”*

*Art. 2 - Decreto 2181 de 2006*

2. Cálculo del Índice de Ocupación (I.O.):

$$\begin{aligned} \text{Índice de Ocupación (I.O.)} \\ = \frac{\text{Área Ocupada por edificación en el primer piso}}{\text{Área Total del Predio}} \end{aligned}$$

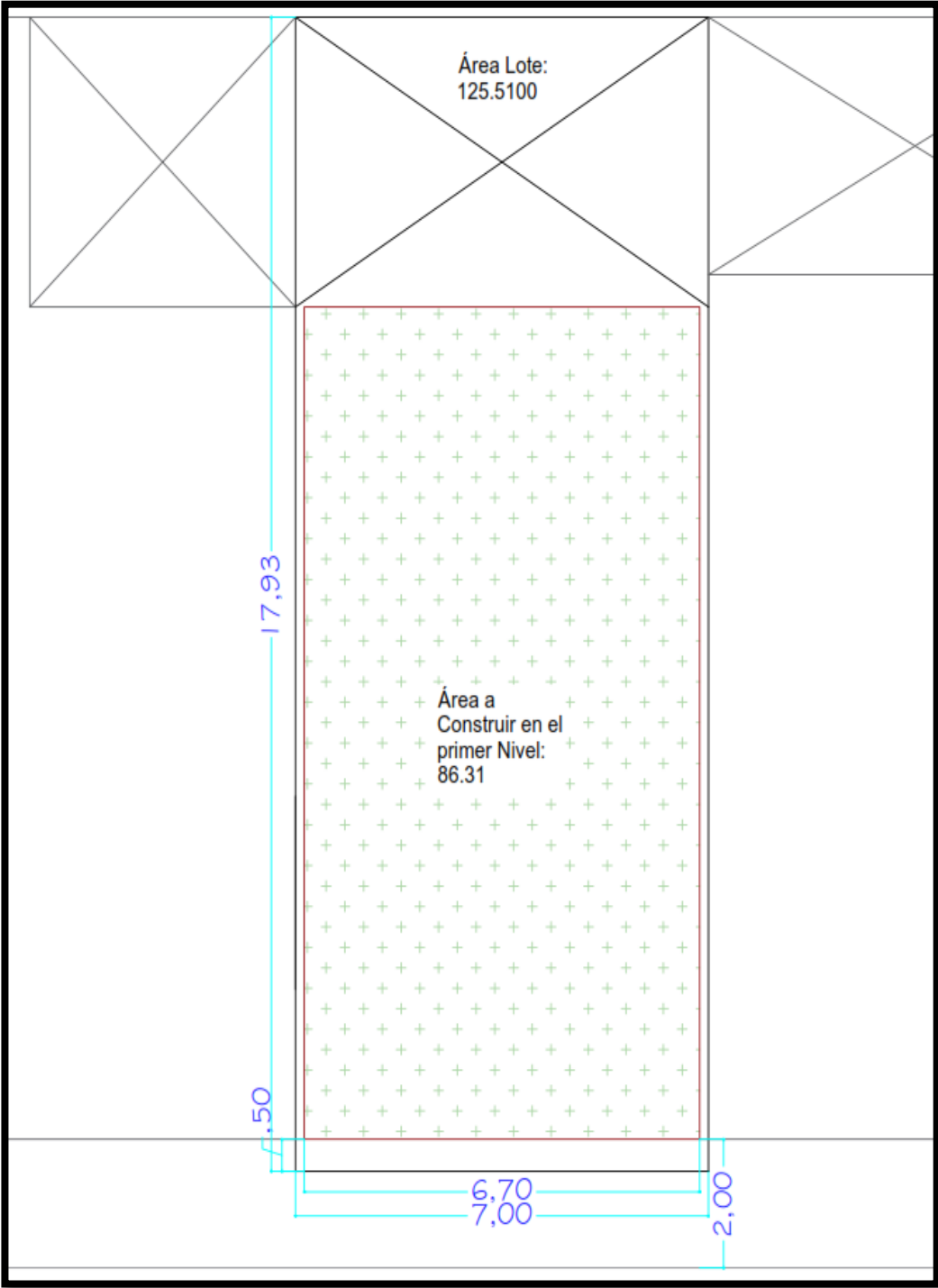
$$\text{Índice de Ocupación (I.O.)} = \frac{86.31 \text{ m}^2}{125.51 \text{ m}^2}$$

$$\text{Índice de Ocupación (I.O.)} = 0.68$$

3. Índice de Ocupación Máximo permitido: 0.7 (Bucaramanga):

La norma legal urbanística en Bucaramanga estipula un Índice de Ocupación Máximo permitido de 0.7 para proyectos de edificación que requieran empate contra edificaciones permanentes, dando así en este caso un total cumplimiento a lo requerido en la norma.

FIGURA N° 12 Demostración Cálculo de Áreas (Software: AutoCad).



FUENTE: Autor Propio

#### 4. CONCLUSIONES

El cambio del Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación, fue diseñado como el instrumento básico para el ordenamiento del territorio municipal a partir del año 2014 fecha en la cual entró en vigencia, sin embargo, las nuevas medidas urbanísticas no son aceptadas inmediatamente por la población de la rama de la construcción, ya que estas medidas no cumplen con muchas de las expectativas de edificabilidad a las cuales viene acostumbrado este gremio, dado que la gran parte de la ciudad reduce los paramentos de sus lotes y el desarrollo en edificabilidad en comparación con la norma anterior.

Los motivos que se establecen entre las variables derivadas de las estadísticas de construcción legal (Licencias) – ilegal (Reportes) en el Municipio de Bucaramanga, Santander, son principalmente la reducción del índice de construcción y el índice de ocupación, aunado a esto los retrocesos normativos del perfil vial y norma urbanística. Aunque la finalidad es el desarrollo de la ciudad, los efectos del cambio no han sido los esperados, los precios de los predios no han bajado, la construcción está limitada y la mayoría están licenciados con normativa del Plan de Ordenamiento Territorial de primera generación (POT [1G]), el mercado se está estancando y por el contrario se aumentaron los precios de la tierra en los Municipios vecinos.

Se concluye bajo una posible hipótesis arrojada en el estudio realizado que los cambios sufridos en la nueva Normativa del Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación (POT [2G]), se rige bajo una problemática presente en los procesos de construcción que el primer Plan de Ordenamiento Territorial dejó como consecuencia de sectores altamente densos sin tener en cuenta las condiciones urbanísticas necesarias que deben acompañar tales densificaciones, sin tener en cuenta la generación de nuevo espacio público, la actualización o rehabilitación de redes de servicios públicos, la construcción o ampliación de la infraestructura vial y peatonal, los aislamientos entre edificaciones, las previsiones de nuevos usos dotacionales, los requerimientos de cuotas de parqueo y los distintos usos, así como la definición de condiciones de habitabilidad adecuadas. Este conjunto de malas prácticas ha causado un efecto contraproducente ya que se redujo el porcentaje de obras nuevas licenciadas y genero el incremento de obras ilegales dentro de la ciudad.

Si bien, la ejecución de proyectos habitacionales y la comercialización de los mismos está frenada, el crecimiento de Bucaramanga será en altura, porque no hay suelo de

expansión; no obstante, el desarrollo urbanístico hacia el sur del área metropolitana podría ser más equilibrado y no será tan vertical como ocurrirá en la capital santandereana. De otro lado, es necesario diseñar un Plan de Ordenamiento Territorial, POT, integrado del área metropolitana (Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta) con visión a futuro de ciudad metropolitana.

## 5. REFERENCIAS

- [1] Plan de Ordenamiento Territorial 2G. *Acuerdo Municipal 011 del 21 de Mayo 2014*. Bucaramanga, Santander.
- [2] Plan de Ordenamiento Territorial 1G. *Acuerdo Municipal 034 del año 2000*. Bucaramanga, Santander.
- [3] Reglamento Colombiano De Construcción Sismo Resistente NSR-10. *Ley 400 de 1997, Decreto 926 de 2010*. Republica de Colombia.
- [4] Normatividad Legal Nacional. *Ley 388 de 1997*. Republica de Colombia.
- [5] Normatividad Legal Nacional. *Ley 400 de 1997. Republica de Colombia*.
- [6] Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. *Decreto 1077 del 2015*. Republica de Colombia.
- [7] Artículo 2.2.1.1 “Definiciones”. *Decreto 1077 del 2015*. Republica de Colombia.
- [8] Artículo Página Web:  
<http://www.abc.com.py/articulos/el-ordenamiento-territorial-912432.html>
- [9] Artículo: Evolución de las políticas, normativas y planes de ordenamiento urbano de la ciudad de Bucaramanga durante el siglo XX  
Autor: Néstor José Rueda Gómez
- [10] Sistema de Espacio Público – Artículo 27 Plan de Ordenamiento Territorial 2G, Acuerdo 011 del 2014
- [11] Artículo 101- Curadores Urbanos, Ley 388 de 1997
- [12] Artículo 2.2.6.1.1.10 – Reparaciones Locativas, Decreto 1077 DE 2015
- [13] Artículo Página Web:  
<http://www.minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/noticias/2018/enero/en-los-ultimos-30-anos-ciudades-y-municipios-de-colombia-han-crecido-de-manera-informal>
- [14] Artículo 9- Ley Nacional 388 de 1997

## 6. BIBLIOGRAFÍA

### A. Sitios web:

1. Medio ambiente y desarrollo territorial, Guillermo Navarrete López  
[Consulta: 1 Marzo de 2017]  
Disponible en:  
<https://www.uclm.es/centro/CELatinoamericanos/pdf/Ordenacion%20Territorio/8%20ordenamiento%20territorial%20y%20medio%20ambiente.pdf>
2. Medio Revista Colombiana de Geografía.  
[Consulta: 5 Marzo de 2017]  
Disponible en:  
[http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0121-215X2010000100008](http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-215X2010000100008)

### B. Normativas Legales:

1. Plan de Ordenamiento Territorial 2G  
Acuerdo Municipal 011 del 21 de Mayo del 2014  
[Consulta: 5 Marzo de 2017]
2. Plan de Ordenamiento Territorial 1G  
Acuerdo Municipal 034 del año 2000  
[Consulta: 5 Marzo de 2017]
3. Manual de Espacio Público de Bucaramanga (MEPB)  
Decreto 067 del año 2008  
[Consulta: 15 Marzo de 2017]
4. Decreto Nacional  
Decreto 1469 del 2010  
[Consulta: 15 Marzo de 2017]
5. Decreto Nacional  
Decreto 1469 del 2010  
[Consulta: 15 Marzo de 2017]

6. Decreto Nacional Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio  
Decreto 1077 del 2015  
[Consulta: Marzo de 2017]
7. Decreto Nacional  
Decreto 1197 del 2016  
[Consulta: 20 Marzo de 2017]
8. Ley Nacional  
Ley 1229 de 2008  
[Consulta: 20 Marzo de 2017]
9. Ley Nacional – Régimen de Propiedad Horizontal  
Ley 675 del 2001  
[Consulta: 20 Marzo de 2017]
10. Ley Nacional – Ley de vivienda Segura  
Ley 1796 del 2016  
[Consulta: 22 Marzo de 2017]
11. Ley Nacional – Ley de Piscinas  
Ley 1209 del 2016  
[Consulta: 22 Marzo de 2017]
12. Resolución Ministerio de vivienda  
Resolución 1510 del 2015  
[Consulta: 22 Marzo de 2017]