

APOYO AL CONTROL Y REVISION DE LA INFRAESTRUCTURA EN EL
DEPARTAMENTO DE PLANEACION DE LA ALCALDIA DE BUCARAMANGA.

BRYAN ALEXIS FERREIRA DIAZ

Director:

Ing. Msc. GERARDO BAUTISTA GARCÍA

UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA SECCIONAL BUCARAMANGA
ESCUELA DE INGENIERÍAS
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL COMITÉ DE
TRABAJOS DE GRADO BUCARAMANGA
2019

APOYO AL CONTROL Y REVISION DE LA INFRAESTRUCTURA EN EL
DEPARTAMENTO DE PLANEACION DE LA ALCALDIA DE BUCARAMANGA.

BRYAN ALEXIS FERREIRA DIAZ

Trabajo de Grado para optar el título de
Ingeniero Civil

Director:

Ing. Msc. GERARDO BAUTISTA GARCÍA

UNIVERSIDAD PONTIFICIA BOLIVARIANA SECCIONAL BUCARAMANGA
ESCUELA DE INGENIERÍAS
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL COMITÉ DE
TRABAJOS DE GRADO BUCARAMANGA
2019

NOTA DE ACEPTACIÓN

ARQ. EDGAR MATEUS LUGO
Tutor Empresarial

MSC.GERARDO BAUTISTA GARCIA
Tutor académico

EVALUADOR

EVALUADOR

Bucaramanga, abril 2019.

DEDICATORIA.

Este trabajo se lo dedico a Dios, ya que nada de lo que he logrado en mi vida lo hubiese hecho sin él. A mis padres Fabio y Janneth, por haberme formado como un hombre lleno de valores y de herramientas para forzar mi futuro profesional con grandes ilusiones, a su apoyo moral y económico que me han brindado a lo largo de estos años, también a mis hermanas Tatiana y Liz por guiarme y acompañarme en cada proceso de mi vida, y por ser partes de cada logro que he conseguido en el transcurso de mi vida.

AGRADECIMIENTOS.

En el desarrollo de este proceso y nueva etapa de mi vida, la formación profesional que la Universidad Pontificia Bolivariana – Seccional Bucaramanga y la Alcaldía de Bucaramanga han permitido que pueda crecer en mi experiencia como estudiante de ingeniería civil, es por eso que agradezco de ante mano la gran oportunidad y el apoyo que a lo largo de estos 4 meses han ido formándome con valores éticos , educación y profesionalidad.

La alcaldía de Bucaramanga me permitió desempeñarme con gran autoridad y seguridad ante cualquier situación, sin desconocer el apoyo y la supervisión de la arquitecta Leidy Lorena Torres y la ingeniera Dayan Carreño, las cual les agradezco en esta etapa de formación de mi vida profesional.

En tanto, el desempeñarme correctamente y aplicar mis conocimientos en este proceso, fue fundamental la gran oportunidad de formarme como estudiante y como persona en la Universidad Pontificia Bolivariana – Seccional Bucaramanga, la cual pude contar con el apoyo necesario para este desarrollo del ingeniero Gerardo Bautista García, en la cual le agradezco el empeño, el tiempo, la paciencia, los conocimientos y la buena disposición ante cualquier duda con la capacidad de orientarme de la mejor forma posible.

Finalmente, y lo más importante, las oportunidades, la sabiduría, y las experiencias que Dios me ha regalado a lo largo de estos años han permitido que hoy por hoy esté a puntas de ser el profesional que siempre desee, sin desconocer la parte fundamental de mi vida, mi familia, que sin ellos todo este proceso no hubiese sido posible.

TABLA DE CONTENIDO.

1. INTRODUCCION	12
2. OBJETIVOS	13
2.1 OBJETIVO GENERAL	13
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	13
3. DESCRIPCIÓN GENERAL	14
3.1 MISIÓN	16
3.2 VISIÓN	16
4. RESEÑA HISTORICA	17
5. POLITICA DE CALIDAD	19
5.1 PLAN MAESTRO ESPACIO PUBLICO BUCARAMANGA	20
5.2 ORGANIGRAMA ALCALDIA DE BUCARAMANGA	20
6. ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL PRACTICANTE	21
6.1 PRUEBA TEÓRICA	21
6.2 ACTIVIDAD 1. VIABILIDAD Y FUNCIONABILIDAD DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	22
6.3 ACTIVIDAD 2. VIABILIDAD DE USO DE SUELO Y PAGO COMPENSATORIO DE PARQUEADEROS.	24
6.4 ACTIVIDAD 3. CONTROL DE LICENCIAS URBANÍSTICAS	30
6.5 CONTROL DE VISITAS TÉCNICAS	40
6.6 ELABORACIÓN DE INFORMES	48
7. APORTE AL CONOCIMIENTO	49
8. CONCLUSIONES	50
9. RECOMENDACIONES	52
10.BIBLIOGRAFIA	54
11.ANEXOS	55

LISTA DE IMÁGENES.

Imagen 1. Logo Alcaldía de Bucaramanga – 2018 – 2019	Pág. 15.
Imagen 2. Incendio Alcaldía de Bucaramanga – Año 2002	Pág.18.
Imagen 3. Alcaldía de Bucaramanga – Año 2007, Inauguración.	Pág. 18.
Imagen 4. Organigrama Alcaldía de Bucaramanga.	Pág. 20.
Imagen 5. Consulta de áreas de actividad mediante POT online.	Pág. 23.
Imagen 6. Retrocesos frontales de edificios.	Pág. 38.
Imagen 7. Franjas de circulación en sectores residenciales de 2 y 3 metros.	Pág. 39.
Imagen 8. Parqueadero de motocicletas.	Pág. 44.
Imagen 9. Actividad de esparcimiento.	Pág. 45.
Imagen 10. Compañía de financiamiento.	Pág. 46.
Imagen 11. Comercio y servicio a vehículos.	Pág. 46.
Imagen 12. Alojamiento.	Pág. 47.
Imagen 13. Servicios alimentarios.	Pág. 47.

LISTA DE TABLAS DE VISITAS.

Tabla 1. Áreas de actividad.	Pág. 24.
Tabla 2. Usos determinados para cada área de actividad.	Pág. 27.
Tabla 3. Exigencias de cupos de parqueo de las visitas realizadas.	Pág. 28.
Tabla 4. Cuota mínima de cupos de parqueo para alojamiento y hoteles.	Pág. 29.
Tabla 5. Cuota mínima de cupos de parqueo para salas de velación.	Pág. 29.
Tabla 6. Formato de control de licencias urbanísticas y comerciales 2019.	Pág. 32.
Tabla 7. Edificabilidad para usos de desarrollo en las áreas de actividad.	Pág. 37.
Tabla 8. Dimensiones de aislamientos posteriores y laterales.	Pág. 38.
Tabla 9. Dimensión de retrocesos frontales.	Pág. 39.
Tabla 10. Visitas técnicas realizadas en el periodo comprendido del 29 de octubre al 14 de noviembre del 2018.	Pág. 42.
Tabla 11. Visitas técnicas realizadas en el periodo comprendido del 21 de noviembre al 19 de diciembre del 2018.	Pág. 43.
Tabla 12. Visitas técnicas realizadas en el periodo comprendido del 27 de diciembre de 2018 al 16 de enero del 2019.	Pág. 44.

LISTA DE ANEXOS.

Anexo A. Clasificación general de usos de suelo de las visitas realizadas. N° unidades de suelo. 3-6-9-10	Pág. 55.
Anexo A. Clasificación general de usos de suelo de las visitas realizadas. N° unidades de suelo. 14-16-28-33	Pág. 56.
Anexo A. Clasificación general de usos de suelo de las visitas realizadas. N° unidades de suelo. 45-47-50-54-82-86.	Pág. 57.
Anexo B. Clasificación general usos de suelo y distribución del área de actividad de las visitas realizadas.	Pág. 58.
Anexo C. Consulta de áreas de actividad por medio del POT online.	Pág. 59.
Anexo D. Plancha general de localización de predios, ficha normativa.	Pág. 60.
Anexo E. Retrocesos frontales por altura de la edificación.	Pág. 61.
Anexo F. Componentes del perfil vial.	Pág. 62.
Anexo G. Formato de informes técnicos de apertura o novedades de establecimientos comerciales.	Pág. 63.

RESUMEN GENERAL DE TRABAJO DE GRADO

TITULO: APOYO AL CONTROL Y REVISIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA EN EL DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN DE LA ALCALDÍA DE BUCARAMANGA

AUTOR(ES): Bryan Alexis Ferreira Díaz

PROGRAMA: Facultad de Ingeniería Civil

DIRECTOR(A): Msc. Gerardo Bautista García

RESUMEN

Este documento describe las actividades, procesos y visitas realizadas durante el periodo de práctica, ejercido en la secretaría de planeación, a su vez, se abarcan temas sobre la edificabilidad y el manejo del espacio público del municipio, contemplando las condiciones sobre el orden urbanístico. Además, se presentan las características generales de los usos de suelo de las visitas de control a los establecimientos comerciales y la provisión de los cupos de parqueo de estos, estipulados en el Plan de Ordenamiento Territorial, con finalidad de ejercer y proteger los intereses y metas trazadas por la Alcaldía de Bucaramanga

PALABRAS CLAVE:

Plan de Ordenamiento Territorial, planeación, edificabilidad, orden urbanístico

Vº Bº DIRECTOR DE TRABAJO DE GRADO

GENERAL SUMMARY OF WORK OF GRADE

TITLE: SUPPORT FOR THE CONTROL AND REVISION OF THE INFRASTRUCTURE IN THE DEPARTMENT OF PLANNING OF THE MAYOR OF BUCARAMANGA.

AUTHOR(S): Bryan Alexis Ferreira Díaz

FACULTY: Facultad de Ingeniería Civil

DIRECTOR: Msc. Gerardo Bautista García

ABSTRACT

This document describes the activities, processes and visits made during the practice period, exercised in the planning secretariat, in turn, covering issues on the buildability and management of the public space of the municipality, contemplating the conditions on the urban order. In addition, the general characteristics of the land uses of the control visits to the commercial establishments and the provision of parking quotas of these, stipulated in the Territorial Ordinance Plan, are presented in order to exercise and protect the interests and goals drawn by the Mayor of Bucaramanga

KEYWORDS:

Territorial Planning Plan, planning, buildability, urban order.

V° B° DIRECTOR OF GRADUATE WORK

1. INTRODUCCIÓN.

La alcaldía de Bucaramanga acompañada de la secretaría de planeación pretende llevar un orden urbanístico de la ciudad, con el fin de cumplir y hacer cumplir lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y demás normas que lo regulan.

A lo largo del presente documento se expone el desarrollo del plan de trabajo ejecutado por el practicante, la descripción de actividades, objetivos realizados y las características más relevantes durante la práctica empresarial.

Es por eso, que el enfoque de este proyecto es generar un apoyo al control de establecimientos y predios situados en el municipio, con el fin de garantizar el cumplimiento de las actividades , lo estipulado en planos y licencias otorgadas, junto con los seguimientos previos que permitan una funcionalidad acorde a lo solicitado.

Debido a la presencia de fallas e incumplimientos vistos en las visitas de campo se generan causales sobre el mal funcionamiento y alteraciones que no están sujetas a las normas que se establecen en la secretaría de planeación, por tal motivo, en un intento de brindar un seguimiento a los procesos aparece el auxiliar de control de licencias, obras y establecimientos, una persona con la capacidad de velar por el cumplimiento de las exigencias de la secretaría a través de lo expuesto en el presente trabajo.

Así mismo, la alcaldía de Bucaramanga en su grado de carácter administrativo y estratégico del municipio junto con la Universidad Pontificia Bolivariana – Seccional Bucaramanga han aprobado la realización de prácticas con el interés de aportar a un gobierno y a un conocimiento propio, de llevar a su vez una experiencia y un crecimiento profesional del estudiante generando aportes mutuos.

2. OBJETIVOS

2.1 Objetivo general

Brindar apoyo en los procesos de control y administrativos de establecimientos comerciales en la ciudad de Bucaramanga.

2.2 Objetivos específicos

- Cooperar en la verificación y organización de licencias, que garanticen el control sobre la correcta ejecución de los proyectos urbanísticos y comerciales en la ciudad.
- Verificar que los proyectos urbanísticos y comerciales se efectúen de acuerdo con lo otorgado mediante las licencias expedidas en las curadurías de Bucaramanga.
- Realizar informes de visitas de campo en lo referente al uso del suelo solicitado para proyectos comerciales y urbanísticos.
- Analizar la norma urbana de acuerdo con lo establecido con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), verificando el cumplimiento de los establecimientos comerciales del municipio de Bucaramanga con respecto al uso del suelo.

3. DESCRIPCION GENERAL.

La Alcaldía de Bucaramanga es un organismo administrativo encargado del uso eficiente de los recursos y la aplicación de estos, con el objetivo de mejorar el aspecto de vida de sus ciudadanos, garantizando el orden, la seguridad, y el progreso de cada uno de los habitantes que lo conforman, contribuyendo al desarrollo social, económico, ambiental y cultural del territorio. (Alcaldía de Bucaramanga, 2018).

De la misma forma, la Alcaldía de Bucaramanga es un sistema centrado en la gestión y el control que garantizan la prestación oportuna de los servicios, aumentando la satisfacción de los usuarios acordes a sus necesidades y exigencias, mediante el cumplimiento de la constitución y las leyes, basado en la construcción social, transparencia y dignidad. (Alcaldía de Bucaramanga, 2018).

Ahora bien, la alcaldía se encuentra ubicada en la carrera 11 N° 35-52, conformada por dos edificios (fase uno y fase dos), en los cuales se puede encontrar una secretaria diferente en cada uno de sus pisos, aportando orden en la distribución del personal y mejorando la ubicación para los visitantes. (Alcaldía de Bucaramanga, 2018).

En el cuarto piso de la fase uno de la alcaldía está la secretaria de planeación que se encarga por su parte de llevar un sistema de planificación territorial o sectorial permitiendo de este modo un desarrollo en cada uno de los proyectos intervenidos. (Alcaldía de Bucaramanga, 2018). Algunas de sus funciones son:

- Controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas mediante la curaduría urbana del municipio, conforme a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), ejerciendo la vigilancia sobre las licencias de construcción emitidas por los curadores urbanos. (Sandoval, 2016).
- Efectuar el seguimiento de los planes establecidos por la secretaría, respecto a la metodología de organización y de formación involucradas en el ordenamiento territorial del municipio. (Sandoval, 2016).
- Establecer técnicas en los sistemas integrados de la información del municipio, garantizando estrategias apropiadas a la gestión de calidad, estratificación urbana, legalización de zonas, y demás proyectos relacionados con la secretaría. (Sandoval, 2016).



Construcción Social,
Transparencia y Dignidad

Logo alcaldía de Bucaramanga

Fuente: **Alcaldía de Bucaramanga 2018 – 2019.**

Imagen 1.

3.1 MISION.

“El Municipio de Bucaramanga es una entidad territorial encargada de asegurar el desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes garantizando el acceso a oportunidades y al desarrollo del ser humano como eje fundamental de la sociedad, con sentido de responsabilidad frente a las generaciones futuras, cumple su propósito promoviendo la participación ciudadana, con valores, principios y transparencia en su gestión.” (Alcaldía de Bucaramanga, 2018)

3.2 VISION.

“En el año 2019, Bucaramanga habrá recuperado los principios de la democracia, basados en la Lógica, la Ética y Estética, a partir de la participación y solidaria de la ciudadanía, como garantes del manejo transparente de los recursos y como eje sustantivo para garantizar un desarrollo equitativo de los bumanguenses en las dimensiones del bienestar humano ambiental, sociocultural, económico y político institucional.” (Alcaldía de Bucaramanga, 2018)

4. RESEÑA HISTORICA.

El origen de la ciudad de Bucaramanga se da a partir de diciembre del año de 1622, estableciéndose como un pueblo indígena, por medio del levantamiento del acta realizada por el presbítero de Trujillo y el juez poblador, Andrés Páez Sotomayor, en la cual se daba por terminada la iglesia y la sacristía del lugar, a la que denominaron “Real de Minas de Bucaramanga”, debido a los delegatorios del Oidor Villabona y Zubiaurre, en la cual se pretendía reducir y someter a los indígenas que conformaban este pueblo, es la que da origen a una disputa durante varias décadas con el fin de establecerse como ciudad, lo que hizo que más adelante Bucaramanga ejerciera el predominio y el liderazgo sobre los demás centros que conformaban lo que hoy se conoce como el área Metropolitana, y en la que Bucaramanga se establece como el municipio núcleo, aportando el 50% de la población, sobre los demás municipios como lo son Floridablanca, Girón y Piedecuesta. (Duque, 2015).

Para ello, la primera edificación de la Alcaldía Municipal se dio en la ubicación la cuál ocupa actualmente, condicionada por una vivienda de dos plantas de características de la época colonial, con una estructura de tapia pisada y barro, dónde allí mismo funcionaba la cárcel, como era habitual a entradas del siglo XIX, a medidas del siglo XX se modificó la estructura por un palacio de estilo arquitectónico republicano, en dónde ocupaba mayor parte del costado norte del Parque Custodio García Rovira. (Lozano & Gonzales, 2019).

Años más adelante, a manos del alcalde de ese momento el señor Ambrosio Peña Castillo se levantó una nueva edificación como inicio del nuevo Palacio Municipal, en la cual contaba con un moderno diseño de seis plantas, allí se ubicaron las dependencias de la Alcaldía y a su vez las oficinas del Concejo Municipal a lo largo de 23 años. (Lozano & Gonzales, 2019).

Debido a un evento trascendental del 1 de junio de 2002, el palacio municipal tuvo que ser intervenido arquitectónicamente, generando una nueva estructura inaugurada hasta el año 2007, catalogado como un edificio inteligente, debido al sistema de automatización y control. (Lozano & Gonzales, 2019).



Incendio Alcaldía de Bucaramanga 2002.
Fuente : **Vanguardia Liberal**. 2 de junio de 2002
Imagen 2.

Imagen de la alcaldía de Bucaramanga en el 02 de junio de 2002, debido al incendio ocurrido por un corto circuito iniciado en el tercer piso donde funcionaba la secretaría de planeación.



Alcaldía de Bucaramanga Actual
Fuente : **Historia abierta**.
Imagen 3.

Imagen de la alcaldía actual de la ciudad de Bucaramanga, inaugurada en el año 2007, debido al suceso ocurrido en el año 2002, y a su vez, la secretaría de planeación que fue trasladada al cuarto piso del edificio.

5. POLITICA DE CALIDAD.

El municipio de Bucaramanga deberá constituirse como un escenario viable de ciudad sostenible, con la capacidad de generar un bienestar colectivo bajo el alcance de la equidad social, sostenibilidad ambiental, sostenibilidad económica y la participación de los diferentes aspectos que permitan un desarrollo de oportunidades hacia los ciudadanos que lo conforman, es por eso que ha integrado planes de calidad que garanticen y promuevan un beneficio a sus integrantes.

Debido a ello, cuenta con la participación de la administración municipal, en la cual se centra en un sistema de gerencia participativa, con el uso eficiente de los recursos, metodologías que contribuyan a las necesidades de sus usuarios y la prestación oportuna de los servicios a los distintos sectores de la comunidad. (Bucaramanga A. M., 2008). Para ello se pretende:

- Garantizar el bienestar, seguridad y protección de la población en su respectivo territorio.
- Garantizar el desarrollo y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio de Bucaramanga.
- Generar espacios de participación ciudadana que permitan integrar los diferentes actores en pro del progreso y desarrollo para el beneficio de la región.
- Aumentar la satisfacción de la comunidad a través de la prestación oportuna y eficiente de los servicios.
- Promover el uso adecuado y racional de los bienes y los recursos públicos implicados en la gestión de los procesos.
- Consolidar la formación integral de los servidores públicos, alcanzando la excelencia en la apropiación de los procesos y procedimientos.
- Identificar los peligros y valorar los riesgos a los que están expuestos los servidores públicos.
(Bucaramanga A. M., 2008).

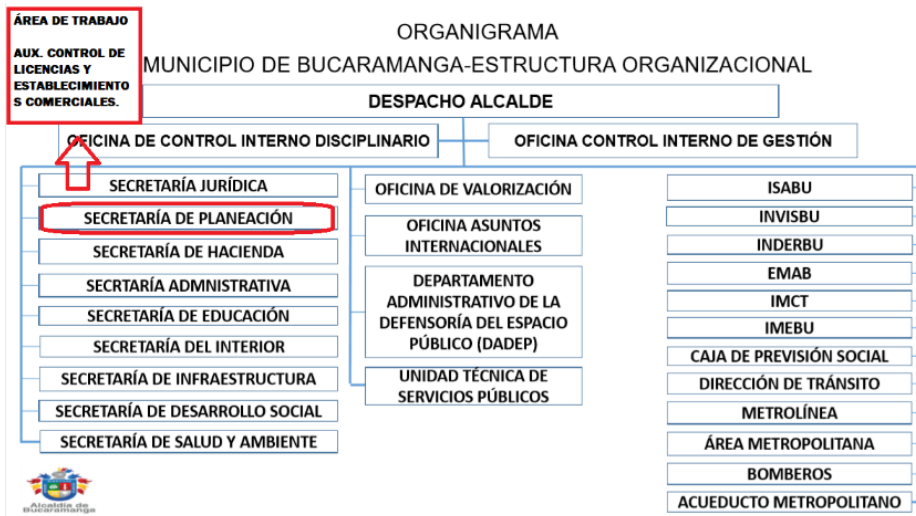
5.1 PLAN MAESTRO ESPACIO PUBLICO BUCARAMANGA.

Se pretende ampliar la inclusión de zonas verdes, promoviendo la protección del ambiente natural, bien sea quebradas, bosques y ríos, evitando la expansión urbana formal e informal, este plan maestro fomenta el aprovechamiento de zonas culturales, comerciales y parques, incentivando su uso y evitando la ocupación informal de las mismas.

Además, también tiene como objetivo favorecer el desarrollo de los ciudadanos mediante organismos ambientales, junto con sistemas de crecimiento social, cultural y económico, que permitan el aprovechamiento de zonas urbanas y la creación de oportunidades que intervienen en el plan. (Universidad Pontificia Bolivariana, 2018).

5.2 ORGANIGRAMA ALCALDIA DE BUCARAMANGA.

La alcaldía de Bucaramanga está conformada por secretarías y oficinas con el objetivo de garantizar una estructura armónica que permita el desarrollo y el cumplimiento de las atribuciones otorgadas, en capacidad de administrar, prestar servicios públicos, ordenar el desarrollo del territorio, promover la participación comunitaria, planificar el desarrollo económico y velar por el adecuado manejo de los recursos naturales. (Bucaramanga A. , 2001).



Organigrama Alcaldía de Bucaramanga.

Fuente: **El atril Alcaldía de Bucaramanga.**

Imagen 4.

Estructura organizacional de la alcaldía del municipio, junto con el área y cargo de desempeño del practicante.

6. ACTIVIDADES REALIZADAS POR EL PRACTICANTE.

Durante el tiempo realizado de prácticas en la secretaría de planeación de la Alcaldía de Bucaramanga, el practicante participó en la viabilidad y funcionabilidad de establecimientos comerciales, a su vez, la viabilidad de uso de suelo y pagos compensatorios de parqueaderos y por último el control de licencias urbanísticas expedidas por la curaduría urbana de Bucaramanga, con el fin de generar un apoyo al control de la infraestructura del municipio, partiendo de los objetivos trazados en el plan de trabajo, aplicando lo estipulado por el POT y las demás normas que rigen a la secretaría, para ello se tomó en cuenta el control de áreas de actividades de vivienda y comercial, con la verificación de los planos entregados por los propietarios y el uso del suelo solicitado; a continuación se verán cada una de las actividades junto con la descripción y el desarrollo de las mismas.

6.1. PRUEBA TEORICA.

Para comenzar el desarrollo de lo establecido en el plan de trabajo se debió realizar el estudio previo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), con el fin de conocer las normas establecidas, artículos y decretos que están vinculados a la legalización de establecimientos comerciales en la ciudad de Bucaramanga, con la finalidad de determinar una adecuada funcionalidad de los inmuebles, y de esta manera brindar un orden urbanístico a la ciudad, no obstante se evaluaron las capacidades del practicante tales como, el conocimiento de las distintas áreas de actividad, fichas normativas, zonas de edificabilidad, usos generales del suelo, sistemas estructurantes, consulta de establecimientos comerciales, descripción de las licencias de construcción, lectura de planos, y el manejo apropiado tanto del POT online como de las normatividades territoriales del municipio.

6.2. ACTIVIDAD 1: VIABILIDAD Y FUNCIONABILIDAD DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES.

En primer lugar, se evalúan las características suministradas en el formulario de apertura o novedades de establecimientos comerciales con el fin de determinar el uso del suelo solicitado, además a ello se verifica el código catastral del predio por medio del POT online, con el fin de que éste sea el predio solicitado a estudio, junto con el área intervenida del inmueble y sus respectivas medidas. Consulta por medio del POT online. ANEXO C.

En seguida, se verifica el área de actividad para el uso del suelo, en la cual está vinculada por medio de sectores como el comercial, servicios, dotacional, industrial, y financiera, ligados hacia la consulta previa del establecimiento, debido a ello, se permite identificar los requisitos de operación, la entidad competente y el resultado del estudio pertinente.

En tanto, el estudio de las características del establecimiento estén expuestas, se procede a examinar la licencia de construcción otorgada y los planos aprobados del inmueble por medio de la curaduría urbana de Bucaramanga, verificando el tipo de modalidad de licencia, área del predio y a su vez la información detallada del proyecto la cual determina su descripción, los usos de vivienda, de comercio y/o de servicios, altura de la edificación, uso predial, tratamiento y las vigencias de tiempo para realizar la determinada adecuación, modificación o ampliación, de la misma forma se estudian los planos suministrados que determinan el tipo de construcción, y la distribución de los espacios y servicios.

Una vez determinado el uso característico del suelo se procede a realizar la visita de campo con el objetivo de corroborar la información del proyecto y las características del sector del inmueble, debido a ello, se procede a realizar las respectivas evaluaciones, medidas del predio, y su área generadora, de tal forma que corresponda con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

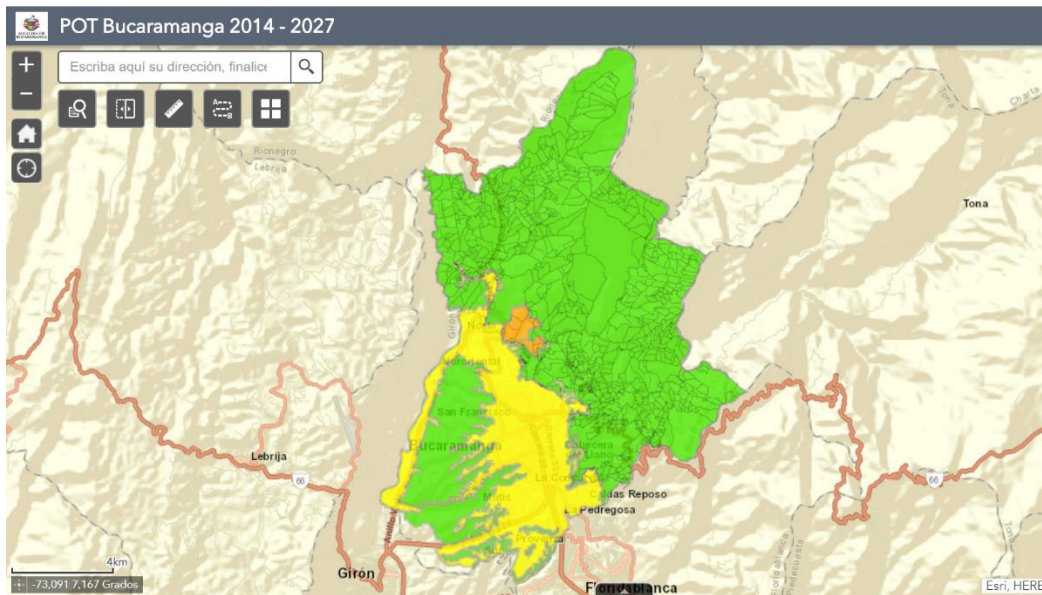
De esta manera, se realiza el informe correspondiente a lo visto en la visita técnica, determinando el tipo de trámite el cual solicita, los registros de la actividad, el tipo y grupo del predio, la unidad del suelo vista y el tipo de escala a la cual corresponde la zona, todo esto bajo las condiciones generales del uso del suelo y localización de la respectiva actividad, además se otorga un dictamen acerca de su viabilidad dando como observaciones lo antes previsto.

Condiciones generales del uso del suelo de las visitas realizadas. ANEXO A.

De esta forma, se evidencia en la licencia otorgada la provisión del espacio de los cupos de parqueo del inmueble, con el fin de estipular el pago compensatorio y la funcionalidad de dicha actividad.

Posteriormente, se inicia el proceso de viabilidad y de funcionamiento legal del establecimiento, por su parte si el establecimiento no califica con lo que se establece en las condiciones del uso del suelo, deberá realizar las respectivas adecuaciones o llegado el caso solicitar el cambio de actividad acorde a sus características.

Objetivo de actividad: Se realizaron visitas a establecimientos comerciales, con el fin de determinar el área de actividad y el manejo del uso del suelo, de manera sujeta al cumplimiento de las condiciones generales y normas que regulan su viabilidad, generando un apoyo al control de los inmuebles ubicados en el municipio de Bucaramanga. Clasificación general de los usos de suelo y distribución del área de actividad. ANEXO B.



Consulta de áreas de actividad y uso de suelo.

Fuente: **POT Online 2014 – 2027.**

Imagen 5.

Programa diseñado por medio de la metodología ARCGIS, para la consulta de áreas de actividad de los predios ubicados dentro del municipio de Bucaramanga, en finalidad de determinar la localización del predio, comercio localizado, código predial y área del inmueble.

ÁREA DE ACTIVIDAD	ZONA	
Residencial	Residencial neta	R-1
	Residencial con comercio y servicios localizados	R-2
	Residencial mixta - vivienda, comercio y servicios	R-3
	Residencial con actividad económica	R-4
Comercial y de Servicios	Comercial y de servicios empresariales	C-1
	Comercial y de servicios livianos o al por menor	C-2
	Comercial y de servicios pesados	C-3
Dotacional	Dotacional	D
Industrial	Industria	I
Múltiple	Múltiple de centralidad	M-1
	Múltiple grandes establecimientos.	M-2
Minera	Minera	m.

Áreas de actividad.

Fuente : **POT 2014 – 2027.**

Tabla. 1.

Las áreas de actividad delimitan las zonas en los suelos urbanos y de expansión urbana, en la cuales se determina sus condiciones generales del uso del suelo.

6.3. ACTIVIDAD 2: VIABILIDAD DE USO DE SUELO Y PAGO COMPENSATORIO DE PARQUEADEROS.

En la determinación de los correspondientes pagos compensatorios a los establecimientos comerciales, se verifica el uso del suelo y la respectiva actividad de ocupación del predio, constatando la provisión de los cupos de parqueo, bien sea, en una zona externa o al interior del inmueble, esto se observa mediante las características otorgadas en la licencia de construcción, de la misma forma mediante las normas estipuladas por la secretaría de planeación.

Es por eso, que cada factor debe estar asociado con el uso determinado del suelo, con el fin de establecer el grupo de la actividad a la cual se realizará el estudio, en base al número de unidades de uso y la relación de la cuota mínima de parqueo según su área generadora y el estrato socioeconómico del predio, esto previamente a realizar el control técnico del establecimiento.

De esta manera, se procede a realizar la respectiva visita técnica, con el objetivo de evidenciar el manejo del espacio del predio, junto con el levantamiento de medidas del área generadora del establecimiento, la cual se categoriza por las resultantes al descontar el área construida total del inmueble zonas como, sótanos, equipamiento comunal, cuartos técnicos para instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, planta eléctrica y fosos de ascensores. Bajo esta área generadora y la norma urbanística se determina las cuotas mínimas de cupos de parqueo en cada establecimiento. (Bucaramanga A. , Estrategia Pago de Parquaderos, 2014).

Con referencia a lo anterior, se procede a elaborar el informe técnico con el fin de generar la viabilidad de uso de suelo o la liquidación de parquaderos, en el respectivo informe se aplican las normas y distintas observaciones sobre el predio visto.

Posteriormente, se determinan los usos principales, compatibles y restringidos de cada área de actividad, en la cual, se establecen las condiciones y la reglamentación para cada sector del municipio correspondiente al manejo adecuado de cada establecimiento comercial, por tanto, cada unidad de uso y escala deben estar sujetas a las características vistas en el inmueble, de forma que la información sea válida y veraz sobre la viabilidad del suelo solicitado.

Mediante las condiciones exigidas por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para los cupos de parqueo en las distintas áreas de actividad, varían según su proporción de área generadora, con el fin de determinar el espacio adecuado de parqueo sobre el establecimiento, dicho esto, se debe controlar la ubicación de los mismos, evitando que estos se desarrollen sobre el uso establecido de la actividad, es por eso, que previamente se debe garantizar el acceso total y el libre espacio para estos cupos de parqueo, para esto, es importante que en la visita técnica se realice el registro fotográfico del inmueble y su zona. (Bucaramanga A. , Estrategia Pago de Parquaderos, 2014).

Además, la liquidación de parqueaderos deberá comprobarse por medio de la licencia la cual sujeta el predio, con el objetivo de verificar la provisión del mismo, debido a esto, se detalla la zona incluida en los planos aprobados y se rectifica con lo visto en campo, por tal razón, deberán proveer el espacio diseñado exclusivamente para el mismo, no siendo así se deberá acoger al correspondiente pago compensatorio del o de los cupos estipulados mediante la curaduría urbana de Bucaramanga, este monto se determina mediante el estrato socioeconómico y los metros cuadrados construidos (m²) correspondientes al área generadora.

Así mismo, la liquidación se realizará anualmente y con validación de manera de pago en cuotas, máximas (3). Una vez realizadas las respectivas revisiones de los predios y de la zona se establece el pago compensatorio de los diferentes establecimientos comerciales que lo requieran sin exclusividades o provisiones de cupos con predios y zonas colindantes. (Bucaramanga A. , Estrategia Pago de Parqueaderos, 2014).

Es por eso, una vez realizado el informe con sus respectivas observaciones y recomendaciones, cada establecimiento solicitado para su viabilidad deberá acogerse al sistema de gestión asociada correspondiente a los pagos compensatorios de los cupos de parqueadero del municipio, las cuales ya son tratadas mediante la administración municipal.

Objetivo de actividad: Se estableció un orden urbanístico sobre el manejo del cupo aprobado para parqueadero, con el interés de comprobar el uso específico del espacio diseñado exclusivamente para dicho fin, es por esto, que en cada visita realizada se evidenció el registro fotográfico del espacio establecido en los planos, de manera que haya concordancia entre el área de la actividad y el sector de parqueo, con base a lo estipulado por el sistema de gestión asociada del municipio.

DESCRIPCIÓN DE USOS EN CADA ÁREA DE ACTIVIDAD		
P: PRINCIPAL	P(1)	Se permiten hoteles, aparta hoteles y hostales hasta 50 habitaciones.
C: COMPLEMENTARIO	C(1)	Complementario únicamente escala local A.
	C(2)	Solo junta de acción comunal, junta administrativa local y caí.
	C(4)	Complementario, se permite solo un establecimiento de comercio o servicio dotacional por costado de manzana.
	C(5)	Complementario, se permite únicamente en los ejes determinados en la ficha normativa.
R: RESTRINGIDO	R(1)	Restringido, se permite únicamente proyectos VIS - VIP, previamente revisados y viabilizados por la secretaría de planeación municipal.
	R(2)	Restringido, únicamente preescolar, jardín infantil, guarderías existentes, con licencia.
	R(3)	Restringido, requiere plan de implantación.
	R(4)	Restringido, se permite solo un establecimiento de comercio, servicio o dotacional por costado de manzana.
	R(5)	Cumplir reglamentación nacional y municipal vigente.
	R(6)	Restringido, se permite únicamente en la zona normativa 8 subsector 4-A centro histórico.

Usos determinados para cada área de actividad.

Fuente : **Normatividad POT 2014 – 2027.**

Tabla 2.

En la tabla anterior se establecen las condiciones del uso del suelo para cada área de actividad, bien sea de manera principal, complementario o compatible y restringido, de tal forma que se establezca la ocupación del suelo permitida para cada sector.

GRUPO	N° UNIDADES DE USO*	RELACIÓN CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO SEGÚN ÁREA GENERADORA	
COMERCIO		P.P - V ESTRATOS 1,2,3	P.P - V ESTRATOS 4,5,6
COMERCIO GENERAL	3	1X90 m2	1X50 m2
COMERCIO Y SERVICIOS A LOS VEHÍCULOS	6	1X90 m2	1X50 m2
COMERCIO DE LICORES	9	1X90 m2	1X50 m2
AL POR MAYOR	10	1X80 m2	1X50 m2
GRUPO	N° UNIDADES DE USO*	RELACIÓN CUOTA MÍNIMA DE PARQUEO SEGÚN ÁREA GENERADORA	
SERVICIOS		P.P - V ESTRATOS 1,2,3	P.P - V ESTRATOS 4,5,6
PARQUEADERO	14	N/A	N/A
CAFETERÍAS, RESTAURANTES	16,18	1X90 m2	1X50 m2
ALOJAMIENTO Y HOTELES (NTSH 006)**	28	Tabla 4. Alojamiento y hoteles.	
ENTRETENIMIENTO	33	1X90 m2	1X50 m2
ESPECIALIZADOS, PROFESIONALES Y TÉCNICOS (OFICINAS)	45,47	1X100 m2	1X70 m2
ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	50	1X100 m2	1X60 m2
EDUCACIÓN	54	1X170 m2	1X110 m2
SERVICIO A LA COMUNIDAD	82	1X140 m2	1X100 m2
ACTIVIDADES FUNERARIAS Y POMPAS FÚNEBRES	86	Tabla 5. Salas de velación	

Exigencias de cupos de parqueo para comercio / servicios de las visitas realizadas.

Fuente: **POT 2014 – 2027.**

Tabla 3.

Con base a la tabla anterior, se determina la cuota mínima de parqueo para comercio y servicios, de las actividades controladas durante el tiempo de práctica, garantizando el uso apropiado del área del inmueble y el cupo de parqueo de la actividad.

N°	UNIDADES DE USO DE SERVICIOS	Estrato 1 y 2	Estrato 3	Estrato 4	Estrato 5 y 6
	ALOJAMIENTO Y HOTELES				
28	HOTELES, APARTAHOTELES (APARTAMENTOS CON SERVICIOS HOTELEROS),	1X225 m2	1X150 m2	1X113 m2	1X90 m2
	HOSTALES (RENTA DE CAMAS CON SERVICIOS COMPARTIDOS MAYOR A 1 DÍA)	1X225 m2		1X150 m2	

Cuota mínima de parqueo de la actividad de alojamiento y hoteles.

Fuente: **POT 2014 – 2027.**

Tabla 4.

Se determina la cuota mínima para la actividad de alojamiento y hoteles mediante su estrato socioeconómico de la zona en que se ubica el proyecto, como condición de las normas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

ACTIVIDAD	ESTRATO	NÚMERO DE CUPOS DE PARQUEADEROS POR CADA SALA DE VELACIÓN
SALAS DE VELACIÓN (Área construida mínima por sala: 35 m2 hasta 150 m2)	1	1
	2	2
	3	3
	4	6
	5	8
	6	10

Cuota mínima de parqueo para salas de velación.

Fuente: **POT 2014 – 2027.**

Tabla 5.

La cuota mínima exigida, se establece mediante las salas de velación proporcionadas y el estrato socioeconómico de la zona del proyecto, debido a ello, debe mantenerse como condición el cumplimiento de lo establecido por las normas urbanísticas del municipio.

6.4. ACTIVIDAD 3: CONTROL DE LICENCIAS URBANISTICAS.

En cuanto al desarrollo de esta actividad se pretende diseñar un formato que pueda abarcar cada proyecto otorgado por la curaduría urbana de Bucaramanga, generando una trazabilidad en cada una de las etapas de control por parte de la secretaría de planeación del municipio. Este sistema de control permite que cada licencia expedida sea revisada minuciosamente con el fin de que cada proyecto cumpla a cabalidad lo que se estipula mediante las normas.

ELABORACIÓN DE FORMATO PARA EL CONTROL DE LICENCIAS URBANISTICAS Y COMERCIALES.

Como consecuencia de las irregularidades en cada uno de los proyectos urbanísticos y comerciales del municipio, se da origen a un plan de control que permita establecer el cumplimiento de las normas, de una manera óptima sobre las normatividad que rige a cada predio, de esta manera, se establece un control sobre el orden urbanístico y el manejo del espacio público en la ciudad, ya que se encuentra afectado por los presentes incumplimientos al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) , tal así, que las franjas de circulación, zonas de antejardines, retrocesos frontales y amoblamientos ambientales son inexistentes y de bajo porcentaje en muchos proyectos realizados dentro del municipio.

En este sentido, partiendo de cada normativa que debe regir para cada proyecto, se pretende controlar: áreas de actividad en cada uno de los sectores, bajo los usos principales, compatibles y restringidos, zonas de edificabilidad, en tanto a cada sector, subsector, frente del predio, índices de ocupación y de construcción y por último su altura máxima en pisos, así mismo la zona de antejardín, perfil vial y zonificación de restricciones a la ocupación, teniendo presente las zonas del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI), zonas de preservación, restauración, uso sostenible y general de uso público.

Es por esto, que se espera generar un incremento en el control de licencias de construcción en modalidades como, modificación, adecuación, obra nueva, demolición y ampliación de predios, también en actas de reconocimiento solicitada por la persona interesada, este formato evidencia cada irregularidad acompañado de los ingenieros del grupo de control de obras, reafirmando las faltas y fallas por medio de una visita técnica.

CONTROL DE LICENCIAS URBANISITICAS – FORMATO 2019														
N° Licencia Urbanística:														
Curaduría Urbana de B/manga:														
Curador Urbano:														
N° predial:					N° Matrícula Inmobiliaria:									
Clase de licencia:					Modalidad de licencia:									
Fecha radicado inicial:					Categoría de licencia:									
Fecha expedición licencia:					Vigencia:									
Prórroga:					Sí	No								
Titular licencia:					Propietario:									
Ingeniero(a) diseñador estructural:					N° Matrícula:									
Diseñador arquitectónico:					N° Matrícula:									
Ingeniero Geotécnista:					N° Matrícula:									
Director de construcción:					N° Matrícula:									
Zona normativa:														
Dirección:														
Barrio:														
Área de actividad:	Principal		Complementario					Restringido						
	P	P(1)	C	C(1)	C(2)	C(4)	C(5)	R	R(1)	R(2)	R(3)	R(4)	R(5)	R(6)
Vivienda														
Comercio														
Servicios														
Dotacional														
Industria														
Observaciones:														
Edificabilidad:	Sector	Sub- Sector	Frente	Ind. Ocup Max	Ind. Constr Max	Altura Max.(Pisos)								
Observaciones:														
Antejardín:														
Perfil vial:														
Zonificación Ocup:														
Categoría del suelo:														
Observaciones:														
ZONA DRMI:														

Formato de control de licencias urbanísticas y comerciales 2019.

Fuente: **Propia**.

Tabla 6.

Formato de control de licencias urbanísticas 2019. Mediante este formato se permite identificar y caracterizar las distintas normatividades que componen el proyecto, debido a la zona donde se encuentra el inmueble se puede determinar la edificabilidad y el uso del manejo del espacio público, a su vez, se determina si hace parte de la zona de protección del municipio y su respectiva categoría del suelo que la compone.

Las irregularidades de los proyectos en el municipio de Bucaramanga han surgido por medio del incumplimiento a lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), es por eso que esta actividad permite otorgar un seguimiento a cada licencia expedida, con el fin de verificar cada aspecto y cada característica aprobada para el proyecto, donde principalmente se verifica la clase de licencia y modalidad de la misma, junto con su número predial, debido a que este permite identificar la localización del predio y que a su vez sea el inmueble a ejecutar, así mismo se verifica la fecha y el tiempo de vigencia de la licencia, ya que de esta forma se estipula el tiempo para el control de la misma, con un tiempo de cuatro (4) meses, expedida dicha licencia.

Además, se observa la categoría de licencia, la cual rige mediante su grado de complejidad, en dónde intervienen cuatro categorías, que bien son, baja, media, media-alta y alta complejidad, determinadas por el área de intervención del proyecto las cuales se estipulan entre, menor a 500m², entre 500m² y 2000m², entre 2000m² y 5000m², y mayor a 5000m² correspondientemente, esto con el fin de realizar la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica por parte de la alcaldía de Bucaramanga.

De este modo, se inicia la verificación por medio del Consejo Profesional Nacional de Ingeniería (COPNIA) de las personas vinculadas al proyecto, como lo son, ingenieros, arquitectos, geotécnista y director de construcción, que a su vez son las personas encargadas de la ejecución de lo que rige la licencia, con el fin de llevar un proceso acorde por profesionales en el área.

Posteriormente, se realiza la consulta de área de actividad del predio y de la zona la cual permitirá el uso del suelo del inmueble, donde se obtendrá la clasificación y condición del predio, bien sea, de manera principal, compatible o restringida, cada uno de estos aspectos cuenta con cada actividad permitida y escala correspondiente del predio determinados en las fichas normativas, las áreas de actividad permiten la localización y la mezcla de usos de suelo urbanos, ya que se encuentran delimitadas por actividades residenciales, comerciales, dotacionales, múltiples e industriales.

Localización de predios por las fichas normativas. ANEXO D.

Por otra parte, cada área de actividad posee características acordes al manejo del uso del suelo, en el área de actividad residencial predomina el uso de vivienda, con el fin de proporcionar alojamiento permanente a las personas, bien sea de vivienda tradicional, conformadas por unidades de vivienda familiar, unifamiliar y multifamiliar, a esto también se suma la vivienda de interés social y la propiedad horizontal, en el área de actividad comercial, se ofrecen bienes / servicios a empresas y personas, conformadas por usos complementarios de industrias de bajo impacto ambiental y físico, mediante estas características del área de actividad se evidencian las condiciones del uso del inmueble, para su correcto uso.

Posteriormente, se evalúa la zona de edificabilidad del predio, teniendo en cuenta cada sector y subsector, el frente del predio y los índices de ocupación y construcción máximos permitidos en cada región del municipio, es por esto que se abarcan problemáticas de cada proyecto, garantizando el cumplimiento de lo estipulado por la secretaría, debido a ello se verifican los datos generales aplicables de los predios, donde inicialmente se localiza el sector y el subsector del inmueble para proceder a la zona normativa que lo incluye, debido a ello se constata el frente del predio con lo suministrado en los planos aprobados, esto con el fin de determinar los índices establecidos para el proyecto.

Cada índice establece la forma de medir el aprovechamiento del predio específico, caracterizándose por la cantidad de terreno ocupado y la cantidad de área construida sobre el predio, el índice de ocupación permite señalar la fracción de área total que se permite en la edificación, mientras que el índice de construcción señala la cantidad de área que se permite construir en el lote como proporción del área total del mismo, debido a ello, se realiza el control sobre el manejo de estos índices otorgados por la curaduría urbana de Bucaramanga, mediante el formato de control de licencias el practicante puede calcular el porcentaje adecuado de cada índice, de manera que el grupo de ingenieros de control de obras puedan rectificarlo en la correspondiente visita técnica del predio, esto con el fin de que el área estipulada sea aprovechada de manera óptima y no de manera irregular a lo permitido.

Mediante la altura máxima permitida, expresada en pisos de la edificación se reflejan, la correcta aplicación de los índices y los aislamientos establecidos, en donde, varían según su tipología, bien sean del mejoramiento integral para VIS Y VIP, tipología continua y tipología aislada, cada tipología tiene la inclusión de número de pisos, lado mínimo, área mínima, aislamientos posteriores y laterales, para ello se constata con las fichas de edificabilidad, evidenciando a que tipología hace parte el proyecto a realizar , de esta manera se establecen las condiciones permitidas sobre la zona.

En cuanto, a los aislamientos estipulados permiten lograr un perfil urbano homogéneo y armónico de cada sector, y cada construcción deberá realizar una solución de empate con las construcciones colindantes de manera que se cumpla con el paramento establecido, es por esto que estos aislamientos se deben evidenciar en la distribución del espacio establecido en los planos aprobados con lo visto en campo por el grupo de control de obras.

En este sentido, se procede a controlar el manejo del espacio público establecido por las normas que lo regulan, verificando el cumplimiento con lo que los planos otorgados evidencian, es por eso, que se realiza un control minucioso sobre cada proyecto, con la finalidad de que se proporcionen los espacios adecuados de antejardines, amoblamientos ambientales y perfiles viales de cada zona.

La participación del manejo del espacio público en zonas de antejardines se regula por cada ficha normativa, la cual permite evidenciar las medidas proporcionadas para cada predio y las condiciones en los retrocesos frontales, que varían según el número de pisos construidos en la edificación, para ello, se evidencia en la licencia otorgada y en los planos aprobados la altura de la edificación en (pisos); Para la franja de circulación y amoblamiento ambiental varían según sus componentes y su tipo de perfil, de esta manera, se garantiza la provisión del espacio público adecuado, verificando minuciosamente cada ficha normativa a la cual hace parte el inmueble, de esta forma, se regulan los parámetros establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y la secretaría de planeación.

Retrocesos frontales por número de pisos construidos. ANEXO E.

Componentes del perfil vial. ANEXO F.

Por otra parte, la zonificación de restricciones a la ocupación se permite controlar y prever las zonas y categorías del suelo, garantizando acciones de prevención, mitigación y control sobre cada sector, además a ello, se provisiona el análisis a los estudios técnicos específicos de cada predio, según sus características, directrices específicas y ocupación del suelo, bajo las fichas técnicas del municipio.

Así mismo, la protección de zonas del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI), permite preservar el medio ambiente y recursos naturales del municipio, garantizando la preservación de las escarpas orientales y occidentales que rodean la ciudad en participación con la CDMB, es por esto, que cada proyecto deberá ser estudiado y revisado bajo las normas que regulan el municipio y su localización mediante el POT online, permitiendo racionalizar el aprovechamiento de los recursos y el desarrollo de áreas protegidas para la conservación del patrimonio natural y cultural de Bucaramanga. (Corporación Autónoma Regional para la defensa de la Meseta de Bucaramanga, 2015).

De esta forma, se garantiza el control de las licencias de construcción del municipio, evaluando cada ítem y cada característica de los proyectos aprobados por la curaduría, generando una trazabilidad acorde a la establecida por la secretaría de planeación, dictaminando irregularidades en cada proyecto, con el objetivo de intervenir en la aprobación y ejecución del mismo, todo esto acompañado de los profesionales del grupo de control de obras y amparado bajo el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio, cada irregularidad es tratada directamente en la secretarías de planeación y jurídica del municipio.

Objetivo de actividad: Se estableció un control sobre las licencias emitidas por la curaduría urbana de Bucaramanga, revisando la distribución de los espacios en los planos aprobados, calculado los porcentajes de construcción y ocupación de los predios, determinando las áreas de actividad mediante el POT online, y a su vez, evaluando las zonas de edificabilidad, evidenciando los retrocesos establecidos y la provisión de antejardines, franjas de circulación, y franjas de amoblamiento, con base a la normatividad que abarca cada zona del predio, con el fin de vigilar la edificabilidad y el manejo sobre el espacio público, en la cual cada proyecto deberá someterse a lo establecido por el POT y las demás normas que lo regulan.

USO RESIDENCIAL	SECTORES DE DESARROLLO			
	VIS - VIP Unifamiliar y bifamiliar	Vivienda unifamiliar y bifamiliar no VIP – no VIS	VIS – VIP Vivienda multifamiliar	Vivienda multifamiliar no VIS - no VIP
Edificabilidad permitida	Plan parcial o proyecto urbanístico general			
Índice de ocupación máximo (sobre área neta urbanizable - ANU)	0,40	0,40	0,30	0,30
Índice de construcción máximo (sobre ANU)	1,20	1,20	2,00	2,00
Altura máxima permitida (pisos)	3	3	Libre	Libre
Cesión urbanística obligatoria Tipo A y C (sobre ANU)	25% 22% Cesión Tipo A 3% Cesión Tipo C			
Tipología edificatoria	Continua		Aislada	
Densidades máximas sobre área neta urbanizable	240 viv/Ha.			180 viv/Ha
OTROS USOS	SECTORES DE DESARROLLO			
Edificabilidad permitida	Comercio y Servicios	Industria	Dotacional	
	Plan parcial o proyecto urbanístico general			
Índice de ocupación máximo (sobre ANU)	0,40	0,40	0,45	
Índice de construcción máximo (sobre ANU)	2,50	1,50	2,50	
Altura máxima permitida (pisos)	Libre			
Cesión urbanística obligatoria Tipo A y C (sobre ANU)	25% 22% Cesión Tipo A 3% Cesión Tipo C		18% 15% Cesión Tipo A 3% Cesión Tipo C	
Tipología edificatoria	Aislada			

Edificabilidad para usos de desarrollo en las distintas áreas de actividad.

Fuente: **POT 2014 – 2027.**

Tabla 7.

Se definen los índices de ocupación y de construcción, la altura máxima permitida para proyectos de desarrollo en las distintas tipologías de edificación, estableciendo el uso adecuado de los distintos sectores de desarrollo, y la edificabilidad permitida para áreas de tipo residencial, comercial, industrial y dotacional.

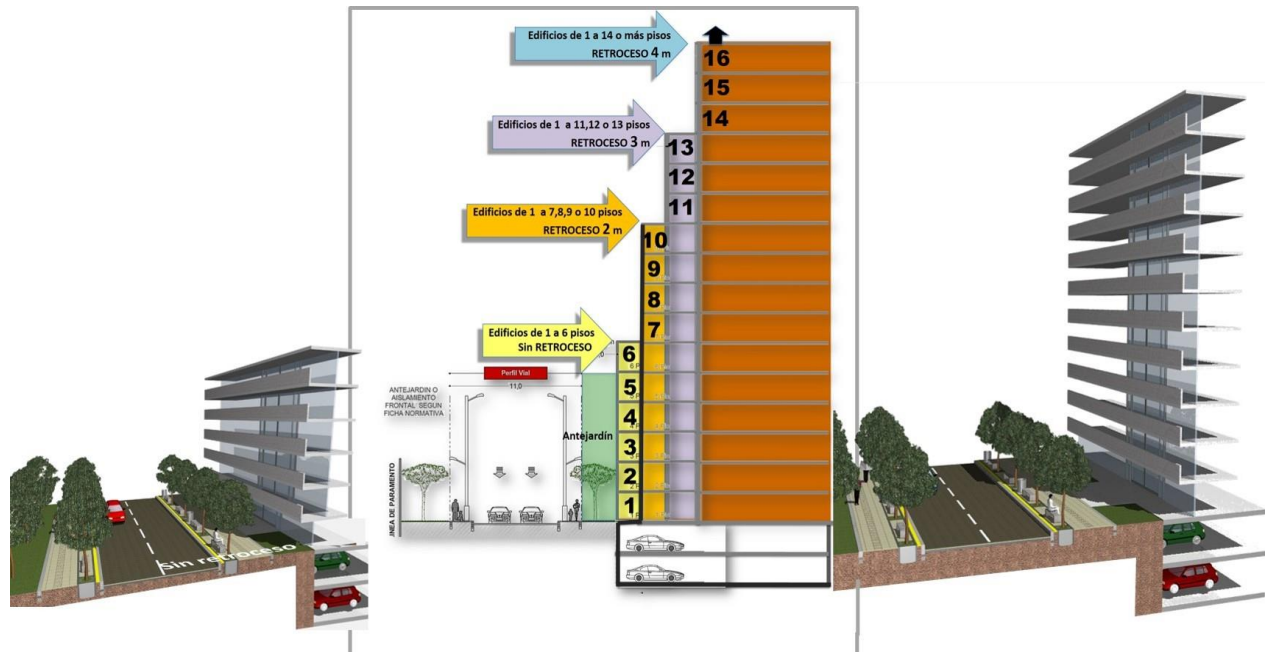
USOS DEL SUELO	ALTURA DE EDIFICACIONES	ANTEJARDÍN	AISLAMIENTOS	
			POSTERIOR	LATERAL
Vivienda de Interés Prioritario	De 1 a 2 pisos	3	2,00	0,00
Vivienda de Interés Social	De 3 a 4 pisos	3	3.50	0.00
Vivienda no VIS, comercio y servicios, industria y dotacionales. VIS – VIP de 5 o más pisos	De 1 a 3 pisos	3	3.50	3.00
	De 4 pisos	4	4.00	3.00
	De 5 a 6 pisos	5	5.00	3.00
	De 7 a 8 pisos	6	6.00	4.00
	De 9 a 10 pisos	7	7.00	4.00
	De 11 a 12 pisos	8	8.00	5.00
	De 13 o más pisos	10	9.00	6.00

Dimensiones de aislamientos de los distintos sectores.

Fuente : **POT 2014 – 2027.**

Tabla 8.

Por medio de la tabla anterior se determinan las medidas de los antejardines, aislamientos posteriores y laterales, mediante la altura de la edificación, y el uso respectivo del suelo, garantizando el manejo del espacio público y las distancias con edificaciones colindantes.



Retrocesos frontales de edificios

Fuente : **POT 2014 – 2027.**

Imagen. 6.

Se determina el retroceso frontal de cada edificación en variación al número de pisos construidos, de esta manera, se garantiza el espacio adecuado del antejardín con el paramento y el perfil vial de la zona del proyecto.

Dimensión antejardín según perfil vial (m)	Norma para retroceso frontal por altura			
	1 a 6 pisos	7 a 10 pisos	11 a 13 pisos	14 o más pisos
	+ 0.00 m	+ 2.00 m	+ 3.00 m	+ 4.00 m
Dimensión total antejardín más retroceso frontal por altura				
sin antejardín	0,00	2,00	3,00	4,00
2,00	2,00	4,00	5,00	6,00
2,50	2,50	4,50	5,50	6,50
3,00	3,00	5,00	6,00	7,00*
3,50	3,50	5,50	6,50	7,00*
4,00	4,00	6,00	7,00*	7,00*
5,00	5,00	7,00*	7,00*	7,00*

Dimensión de retrocesos frontales.

Fuente: **POT 2014 – 2027.**

Tabla 9.

Dimensión de los retrocesos frontales de las edificaciones en el municipio de Bucaramanga, junto con la dimensión del antejardín, en la cual la máxima es de 7.00m, y a su vez, cuando el antejardín existente sea mayor o igual a este, se conservará y no se exigirá retroceso frontal por altura.



Franja de circulación en sectores residenciales de (2.00m) y (3.00m).

Fuente: **POT2014–2027.**

Imagen.7

Franjas de circulación y amoblamiento, según su edificabilidad, conservando las distancias requeridas con el perfil vial de la zona, con el fin de respetar el manejo del espacio público y la inclusión de zonas verdes, esto en sectores de uso residencial.

6.5. CONTROL DE VISITAS TECNICAS.

Se realizaron visitas con el acompañamiento de la arquitecta encargada (Leidy Lorena Torres), con el fin de brindar una asesoría más amplia a los propietarios de los establecimientos y obtener a su vez una información más viable, garantizando un procedimiento eficaz ante las distintas situaciones. Todo aquello manejado desde la viabilidad del uso del suelo y el pago compensatorio de parqueaderos.

Se realizaron distintas visitas a establecimientos comerciales como las siguientes:

❖ Parqueaderos.

Las visitas realizadas a estos establecimientos se desarrollaron con el fin de rectificar y evaluar de que lo que estaba sujeto a dicha licencia se haya construido, es por eso que se realizó un control, tanto en parqueaderos de vehículos, como de motocicletas, también se realizaron los respectivos manejos del respeto por el espacio público y el antejardín de la zona.

A su vez, se debió caracterizar la zona en la cual se encontraban los inmuebles, con el fin de que cada uno de los parámetros establecidos se estén cumpliendo a cabalidad.

❖ Bares.

En el control de estos establecimientos, se tomaron medidas de la zona perteneciente a la actividad, con el fin de prever inconsistencias en el manejo del uso del suelo, para ello, se tomó evidencia de su área de actividad con respecto a los predios colindantes, ya que son establecimientos de esparcimiento público.

Así mismo, se levantaron medidas de los inmuebles, garantizando el cumplimiento de construcción, en la cual se refiere a una actividad de área generadora mínima de 60m² y máxima de 100m², cada uno de estos establecimientos debe controlar las emisiones sonoras producidas, sin embargo, se permite la inclusión del antejardín como espacio de actividad y sin inclusión de cupos de parqueo, a menos que la licencia de construcción lo determine.

❖ **Compañías de financiamientos.**

El control de los establecimientos financieros se realizó mediante a las acciones populares emitidas por demandantes naturales, con el fin de que cada entidad provisione el espacio de cupo de parqueo pertinente, debido a estos controles se tramitó un permiso con el gerente de la sucursal, garantizando la seguridad del inmueble, para este proceso se debió emitir oficios directamente desde la secretaría de planeación, solicitando los planos aprobados del inmueble, puesto que para cada intermediación financiera es de su sumo cuidado el manejo de sus documentos.

Cada una de estas actividades de servicios financieros deben contar con un área mínima de 100m² y máxima de 500m², para ello se tomó el metraje correspondiente en la visita técnica y el uso adecuado del suelo a la cual pertenece.

❖ **Parque automotor.**

En este proceso de visita técnica, se controla el respeto por el espacio público, evitando la ocupación de este, por medio de vehículos, de esta manera, se realiza el control pertinente sobre las zonas de antejardines, franjas de circulación y zonas de amoblamiento.

Además, los establecimientos deben contar con una construcción mínima de 100m², y la ocupación del área debe ser de uso propio, sin inclusión de demás actividades, sin embargo, el establecimiento cuenta con la provisión de cupos de parqueo al interior del predio, todo esto rectificado en el control de la visita del inmueble.

❖ **Hoteles.**

El debido control de estos establecimientos se realizó, revisando previamente los planos otorgados, ya que allí se registra la altura de la edificación y la distribución de las habitaciones generadas en la estructura, por medio del POT online se pudo constatar el área de actividad del inmueble, en la cual debe cumplir con las condiciones generales del uso del suelo, así mismo, se determina la provisión de los cupos de parqueo del alojamiento.

❖ Comidas rápidas.

El control de estos sectores alimentarios se ejecutó, con el fin de que cada inmueble cuente con un área de construcción mayor a 30m² y menor de 60m², para esto, se levantaron las medidas de estos establecimientos, además a ello, deben cumplir con las normas de salubridad pertinentes, sin embargo, se permite la inclusión de antejardín del predio. Para los establecimientos en los cuales cuentan con la provisión de cupos de parqueo, deberán ocupar este espacio para dicho fin, y de no ser así se deberán acoger al sistema de pago compensatorio de parqueadero, todo esto se corrobora en la visita realizada, observando el área que la delimita, y el uso del suelo adecuado.

TABLAS DE VISITAS.

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	TIPO DE TRAMITE	DIRECCIÓN
LICORERA EL ESCONDITE DE MOE'S	Actualización de información	Calle 14#28-46
EL DEPORTISTA 1	Actualización de información	Calle 14#30-52
FUENTE DE SODA LIZETH	Actualización de información	Calle 24#9-34
MATACHOS	Acción Popular	Calle 49#35a-41
PARQUEADERO VIVALDI	Actualización de Información	Calle 52#17B-10
SUPERMOTOS SANTANDER S.A.S	Actualización de Información	Calle 58#22-34
LA BUENA PIZZA	Apertura	Carrera 8c#104F-08
BAR BAKU	Actualización de Información	Carrera 14#31-36
SUMMER BAR	Apertura	Carrera 34#48-30
CHOPE'S BURGER	Apertura	Carrera 34#52-07
COLTEFINANCIERA S.A	Actualización de Información	Carrera 36#48-38
PARQUEADERO RANI	Actualización de Información	Carrera 12#42-36
PARQUEADERO LA 12	Actualización de Información	Carrera 12#42-63
INCUBADORA SANTANDER	Acción Popular	Carrera 28#53-58
PARQUEADERO DE MOTOS	Actualización de Información	Carrera 13#34-60
PARQUEADERO LA 18	Actualización de Información	Carrera 18#31-44
LA PERLA S.A	Apertura	Carrera 33#44-49
NOTARIA 8A	Acción Popular	Carrera 35a#48-47
WALKING PEZ	Acción Popular	Carrera 36#48-132

Visitas realizadas de uso de suelo y control de establecimientos comerciales

Fuente: **Propia.**

Tabla 10.

En la anterior tabla, se evidencia el inmueble controlado con su debida localización y el tipo de trámite de los establecimientos visitados a partir del 29 de octubre al 14 de noviembre de 2018, en dónde varían según el tipo de trámite, bien sean de apertura, acciones populares o actualización de información de los inmuebles, allí se encontrarán establecimientos como, parqueaderos, comidas rápidas, compañías de financiamiento, y administración pública.

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	TIPO DE TRAMITE	DIRECCIÓN
EL VELODROMO BUCARO	Actualización de Información	Calle 14#31A-32
FUNERARIA SAN JOSÉ	Acción Popular	Calle 10#26-34
FUENTE DE SODA PIETRICO	Actualización de Información	Calle 30#13-43
HOTEL BUENA VISTA	Actualización de Información	Calle 34#32-34
CAFÉ LA POLA	Actualización de Información	Calle 105#26-56
BANCO BBVA	Acción Popular	Carrera 15#23-41-47
BANCOLOMBIA	Acción Popular	Carrera 15#28-26
BANCO POPULAR	Acción Popular	Carrera 18#20-04
HOTEL CINEMA	Actualización de Información	Carrera 19#33-39
GIMNASIO MI MUNDO DE SABIDURIA	Actualización de Información	Carrera 29a#105-14
PALENQUE ALMAGRARIO S.A	Actualización de Información	Km3 Vía Palenque
GLOBAL PARTES BUCARAMANGA	Actualización de Información	Av. Quebradaseca #21-38
CATAR CENTRO DE ENTRENAMIENTO SAS	Actualización de Información	Carrera 19#36-20-OFC 1103
SIN ACTIVIDAD	Apertura	Carrera 23#24-09
LICORERA LA GOTERA DE LA 33	Actualización de Información	Carrera 33#47-60

Visitas realizadas de uso de suelo y control de establecimientos comerciales

Fuente: **Propia.**

Tabla 11.

Mediante lo anterior se permite evidenciar el tipo de trámite de los establecimientos controlados a partir del 21 de noviembre al 19 de diciembre de 2018 , se registran las visitas realizadas a establecimientos de actividades tales como, fuentes de soda, intermediación financiera, educación básica primaria, alojamientos y servicio funerario, en su mayoría para trámites por acciones populares y actualización de información.

NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	TIPO DE TRAMITE	DIRECCIÓN
LA ESQUINA DE FERCHO	Actualización de Información	Calle 26#11-05
BODEGA PRODUCTOS COCA-COLA	Actualización de Información	Carrera 13 # 33-65-67
INTERMEDICA S.A.S	Actualización de Información	Carrera 23 # 35-21
EL RANCHO DE CHARRO	Actualización de Información	Carrera 33#37-39
PARQUEADERO LA 34	Apertura	Carrera 34 # 51-35

Visitas realizadas de uso de suelo y control de establecimientos comerciales

Fuente: **Propia.**

Tabla 12.

Se observa por lo anterior el tipo de trámite y la localización de cada establecimiento controlado, a partir del 27 de diciembre de 2018 al 16 de enero de 2019, en solicitud de trámites de apertura y actualización de información, en establecimientos como, bares, parqueadero, fuentes de soda y venta de artículos médicos.

REGISTRO FOTOGRAFICO DE VISITAS.

Para llevar un control de las visitas realizadas, es de suma importancia el registro fotográfico de cada inmueble intervenido, con el fin de contar con una evidencia de lo expuesto en el informe técnico, es por esto, que a continuación observarán algunos registros de los establecimientos controlados por parte del practicante, evidenciando las características y la participación de cada control mostrado.



Parqueadero de motocicletas.

Fuente: **Propia.**

Imagen. 8.

En el control de este establecimiento, se tuvo en cuenta las condiciones generales de uso de suelo N° 14, en la cual se debió levantar las medidas correspondientes del predio, con el fin de evidenciar el área de uso, así mismo se le explicó a la propietaria los documentos que deberá presentar a la oficina de registro de actividades comerciales para la funcionalidad adecuada del inmueble, y los cambios necesarios que deberá realizar al establecimiento.



Actividad de esparcimiento.
Fuente: **Propia.**
Imagen. 9.

Para el control de este inmueble como actividad de esparcimiento, se realizó el levantamiento del área generadora del inmueble, a su vez se estudió los planos suministrados por el propietario, con el fin de esclarecer lo visto en campo, y por ende, se determinó la provisión de cupos de parqueadero de la edificación, de tal manera, que no interfiera con el uso de la actividad, es por eso, que se toman las condiciones generales del uso del suelo N° 50, en base al informe elaborado por el practicante.



Compañía de financiamiento.
Fuente: **Propia.**
Imagen. 10.

En la ejecución de esta visita, principalmente se tomaron las condiciones de uso de suelo N° 49, apropiadas a lo expuesto en lo visto en campo, en consecuencia, se estableció el metraje del predio y no obstante el área de actividad del establecimiento, y por ende la provisión de cupo de parqueo sujeto a la licencia de modificación otorgada.



Comercio y servicio a vehículos.
Fuente: **Propia.**
Imagen. 11.

Se realizó el control de este taller de ensamble basado en la unidad de suelo N° 6, en la cual se determinó la provisión de cupos al interior del predio, al mismo tiempo, se realizó el levantamiento del metraje del predio, se identificó las (2) plantas mostradas en los planos aprobados, así mismo se verificó el manejo del espacio público y el área de actividad del inmueble.



Hotel Cinema
Carrera 19 # 33 - 39
Centro.

Alojamiento.
Fuente: **Propia.**
Imagen. 12.

El control de este establecimiento como uso de alojamiento, se inició con la comprobación del predio, por medio del código catastral del inmueble, una vez determinado el establecimiento, se verificó lo mostrado en planos con lo visto en campo, en consecuencia, se determinó las condiciones del uso del suelo, mediante la unidad N° 28, de esta manera se elabora el informe técnico, basado en las características del predio.



Chope's Burger
Carrera 34 # 52 - 07
Cabecera del llano.

Servicios alimentarios.
Fuente: **Propia.**
Imagen. 13.

Como establecimiento de comidas rápidas, se controló el área de actividad del inmueble, a su vez, se realizaron las respectivas medidas del predio, con el fin de que cumpla con el área mínima dotacional requerida, y se observó lo expuesto en los planos aprobados, con el cumplimiento de la provisión de cupos de parqueadero estipulados, en este caso particular, el propietario del inmueble solicitó realizar el pago compensatorio de los mismos, con el fin de utilizarlo como área generadora, así mismo la inclusión del antejardín.

6.6. ELABORACIÓN DE INFORMES.

Una vez realizada la visita, se elabora un informe técnico sobre la información suministrada en campo, dónde se establecen las características de cada predio como, tipo de trámite, área total del predio, área generadora del establecimiento, plantas del predio, unidades del suelo, área de actividad, localización, provisión de cupos de parqueadero, y las respectivas observaciones, recomendaciones, y anexos, con el objetivo de determinar la viabilidad y funcionalidad del inmueble, para que de esta manera, se pueda llevar un control sobre los establecimientos comerciales del municipio, garantizando que los propietarios de los inmuebles se acojan a las normas establecidas por medio de la secretaría de planeación y el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

Formato de informes técnicos de apertura o novedades de establecimientos comerciales. ANEXO G.

7. APORTE AL CONOCIMIENTO.

En el tiempo realizado de la práctica, la participación en las actividades expuestas ha permitido generar un mayor aprendizaje en los diversos sistemas de gestión municipal, de esta manera, se logró aumentar la eficacia de la alcaldía de Bucaramanga en el control de los establecimientos comerciales de la ciudad, garantizando el orden urbanístico que plantea la secretaría de planeación, generando informes técnicos basados en lo visto en campo, y la coordinación de visitas técnicas con nuevos practicantes de manera más organizada, con el objetivo de reducir tiempos y mejorar el rendimiento de cada salida, todo esto mediante una planificación de las zonas y de los barrios donde residen los inmuebles.

Por otro lado, se ha incrementado un aprendizaje mayor en la lectura de planos, manejo de implementos de medición, bien sea por flexo-metro o sistema laser, permitiendo las medidas exactas del establecimiento y su área generadora, ya que, de este modo, la alcaldía de Bucaramanga tendrá un conocimiento real sobre los predios y establecimientos que se encuentran dentro del municipio.

Así mismo, se pudo afianzar el manejo del POT Online donde se muestra la localización exacta del predio y su área de actividad, de esta manera, se proporciona un informe veraz, que permita la información correcta del uso del suelo del inmueble, con el objetivo de que cada establecimiento y predio se encuentre en la zona requerida, y así, la secretaría de planeación pueda establecer el orden urbanístico del municipio de Bucaramanga.

Para finalizar, se diseñó y se aplicó un formato de control de licencias urbanísticas con la finalidad de determinar un estudio sobre cada proyecto tratado en el municipio, buscando aumentar positivamente el orden urbanístico de Bucaramanga, protegiendo las reservas naturales y el espacio público y cultural de la ciudad, aportando de esta manera, un conocimiento sobre las zonas de protección que interfieren en la ciudad, el manejo apropiado del espacio público, los aislamientos posteriores y laterales de cada edificación, y a su vez, los tipos de perfiles que intervienen en cada sector, garantizando un franja de amoblamiento y de circulación apropiada en cada espacio urbano de la ciudad.

8. CONCLUSIONES.

- En las actividades realizadas durante los 4 meses de prácticas, se establecieron metodologías apropiadas, con el objetivo de llevar un apoyo al control de los establecimientos y la infraestructura del municipio de Bucaramanga de una manera idónea.
- Frente a las irregularidades que hoy abarcan el orden urbanístico de la ciudad, se realizó un seguimiento de forma que cada proyecto ejecutado en el área se efectúe bajo la normatividad que establece el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).
- Los proyectos intervenidos por medio de la secretaría de planeación han permitido intervenir y asemejar lo que en el futuro como profesional el practicante deberá enfrentar, es por eso, que es una gran oportunidad de aprovechar cada conocimiento de los supervisores encargados.
- Los cambios en el POT vigente han generado que la ciudadanía se encuentre afectada por lo que desconocen de sus normas en el momento de presentar o solicitar una modificación, adecuación o inauguración de un establecimiento, es por ello que poco a poco se quiere brindar un municipio más ordenado y la ciudadanía se debe acoger a ello de una manera más consciente.
- La elaboración de informes ha permitido que el practicante pueda aumentar el aprendizaje sobre los distintos parámetros que componen cada viabilidad y funcionalidad de los diferentes establecimientos comerciales dentro del municipio.
- Las exigencias de la secretaría con base en establecer un orden de la infraestructura del municipio, logró involucrar responsabilidades y cumplimientos hacía los objetivos trazados, generando un seguimiento en cada proyecto intervenido hacía una debida funcionalidad comercial.
- El proceso de control de visitas pertinentes, y con base a los parámetros estipulados por el departamento de planeación del municipio, han permitido efectuar un orden urbanístico al municipio.

- La participación en el control de licencias urbanísticas ha permitido aumentar los conocimientos sobre los temas de edificabilidad, perfiles viales y manejo del espacio público que se debe efectuar para cada proyecto.
- El respeto por el manejo del espacio público es algo que se debe implementar por cada edificación construida, con el objetivo de generar un aprovechamiento urbano para la sociedad, es por eso que cada licencia emitida por la curaduría urbana de Bucaramanga fue revisada en base a la normatividad que rige el actual POT.
- Se ha cumplido con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), y demás normas que lo regulan, además con los parámetros estipulados en cada zona normativa de los predios, regulando las alturas permitidas y los índices de ocupación y construcción permitidos, debido a ello, se pudo experimentar diversas situaciones en el transcurso de la práctica, generando un nuevo aporte a la vida profesional.

9. RECOMENDACIONES.

- El formato urbanístico de Bucaramanga se encuentra desactualizado por lo que muchos predios del municipio no cuentan con una licencia de construcción y unos planos aprobados por las curadurías, debido a ello las nomenclaturas y el orden en la ciudad se ve afectado, es por esto que se debe crear una plataforma donde puedan suministrar la información de cada predio, de tal manera que se genere un orden urbanístico del municipio y a su vez en cada solicitud ante la curaduría urbana de Bucaramanga se exija en cada proceso la inclusión de planos y datos del inmueble, así mismo con cada establecimiento solicitado.
- En toda visita realizada se debe tener la mayor disposición para solucionar cualquier inquietud del representante del establecimiento, con el fin de generar un buen ambiente entre la secretaría y la ciudadanía que se acoge a ella.
- Se debe generar un informe técnico basado en lo que se evidencia en campo, para crear un soporte con credibilidad sobre las distintas situaciones que intervienen en cada proceso.
- Para futuros practicantes es importante aplicar los conocimientos vistos en la universidad, en base al manejo y lectura de planos, sistemas de mitigación de impactos, zonas de reserva natural y la gestión municipal del territorio.
- Así mismo, se recomienda el estudio de los acuerdos establecidos por la Alcaldía de Bucaramanga, con la finalidad de establecer un control en el orden urbanístico al municipio, aprovechando de manera idónea cada espacio de la ciudad.
- Una forma más concreta de establecer un control sobre los establecimientos comerciales, y demás proyectos vinculados dentro del municipio, es precisar cada condición del sector, de manera que se efectúe lo estipulado en la normatividad del territorio.
- Para aquellos practicantes futuros, se recomienda el buen manejo del POT Online, un programa diseñado mediante la metodología ARCGIS, un medio para determinar las distintas áreas de actividad y los distintos predios situados en el área de Bucaramanga.

- Se recomienda aplicar de manera adecuada las estrategias de pagos compensatorios estipuladas en el POT, con el fin de efectuar un seguimiento y un control apropiado para cada inmueble.
- La Alcaldía de Bucaramanga, debe profundizar los temas de desarrollo económicos, culturales y sociales a los practicantes, con el fin de generar una adecuada aplicación de la sostenibilidad, y además la profundización de los sistemas de gestión pública del municipio.
- El practicante debe implementar de manera adecuada cada ficha normativa que corresponde a cada sector y a cada predio en el proceso de control de licencias, llevando de manera organizada cada trámite expuesto por cada proyecto.

10. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

- Alcaldía de Bucaramanga
<http://www.bucaramanga.gov.co/el-atril/nuestra-alcaldia/>
- Ederit Orozco Sandoval
Decreto 0122 de 2016.
Manual específico de funciones y competencias laborales.
- Horacio Duque.
Bucaramanga: Su historia y sus principales problemas.
América Latina en movimiento.
- Sergio Andrés Acosta Lozano ; Román Javier Perdomo González.
Patrimonio Urbano de Bucaramanga
<http://historiaabierta.org/mapa/items/show/21>
- Administración Municipal de Bucaramanga.
Manualidad de Calidad.
Sistema de Gestión de Calidad.
- Universidad Pontificia Bolivariana / Alcaldía de Bucaramanga.
Plan maestro del espacio público (PMEP).
Universidad Pontificia Bolivariana.
- Alcaldía de Bucaramanga.
Decreto 0172 de 2001.
Estructura Administrativa.
- Alcaldía de Bucaramanga.
Estrategia pago de parqueaderos.
POT 2014-2027.
- Corporación Autónoma Regional para la defensa de la Meseta de Bucaramanga. (CDBM).
Áreas protegidas.
Gestión del territorio
- Normatividad POT 2014-2027
<https://www.bucaramanga.gov.co/la-ruta/normatividad-pot/>

ANEXOS.

- Anexo A.

CLASIFICACION GENERAL DE LOS USOS DE SUELO DE LAS VISITAS REALIZADAS.					
TIPO	GRUPO	N°UNI.USO	DESCRIP. UNID DE USO	ESCALA	LOCAL.AREA DE ACTIVIDAD
			Vivienda		Residencial 1 Neta Residencial 2 con comercio y servicio Residencial 3 mixta Residencial 4 con actividad económica Múltiple 1 y 2
Comercio local y zonal	Genérico	3	Venta de artículos y accesorios médicos	LOCAL	Residencial 2 Residencial 3 mixta Residencial 4 con actividad económica Comercial 1,2 y 3 Industrial Dotacional
Comercio local y zonal	Comercio y servicio a los vehículos	6	Comercio de automotores	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
Comercio local y zonal	Comercio de licores	9	Licoreras	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
Comercio zonal y metropolitano	Al mayor y al detal	10	Productos alimenticios	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

Clasificación general de usos de suelo de las visitas realizadas a establecimientos comerciales. N° 3-6-9-10.

Fuente: **POT 2014 - 2027**

- Anexo A.

Servicios generales	Parqueadero	14	Parqueaderos	ZONAL	Residencial 1 Neta Residencial 2 Residencial 3 mixta Residencial 4 con actividad económica Múltiple 1 y 2 Dotacional Industrial
Servicios generales	Alimentarios	16	Comidas rápidas	ZONAL	Residencial 3 mixta Residencial 4 con actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
Servicios generales	Alimentarios	18	Fuente de soda - Pizzería	ZONAL	Residencial 3 mixta Residencial 4 con actividad económica Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
Servicios generales	Alojamiento y hoteles	28	Hoteles	ZONAL	Residencial 4 con actividad económica Comercial 1,2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
Servicios generales	Entretenimiento	33	Venta de chance y loterías	ZONAL	Residencial 4 con actividad económica Comercial 1,2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

Clasificación general de usos de suelo de las visitas realizadas a establecimientos comerciales. N° 14-16-18-28-33.

Fuente: **POT 2014 - 2027**

- Anexo A.

Servicios empresariales	Especializados, profesionales y técnicos	45	Seguridad y vigilancia	ZONAL	Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
Servicios empresariales	Especializados, profesionales y técnicos	47	Bodegas	METROPOLITANA	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
Servicios de impacto urbano	Actividades de esparcimiento	50	Bar	ZONAL	Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
Equipamientos colectivos	Educación	54	Educación básica primaria	LOCAL	Dotacional Residencial 2 con comercio y servicios Residencial 3 Residencial 4 con actividad económica Comercial 2 y 3 Industrial
Servicio a la comunidad	Administración pública	82	Notarias	ZONAL	Dotacional Comercial 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
Servicios funerarios	Actividades funerarias y pompas fúnebres	86	Salas de velación	ZONAL	Dotacional Comercial 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

Clasificación general de usos de suelo de las visitas realizadas a establecimientos comerciales. N° 45-47-50-54-82-86.

Fuente: **POT 2014 - 2027**

Establecimientos controlados durante el tiempo de prácticas. Se evidencia, la localización del área de actividad, escala, tipo y grupo del inmueble, con el objetivo de determinar sus condiciones generales y los parámetros del establecimiento.

- Anexo B.

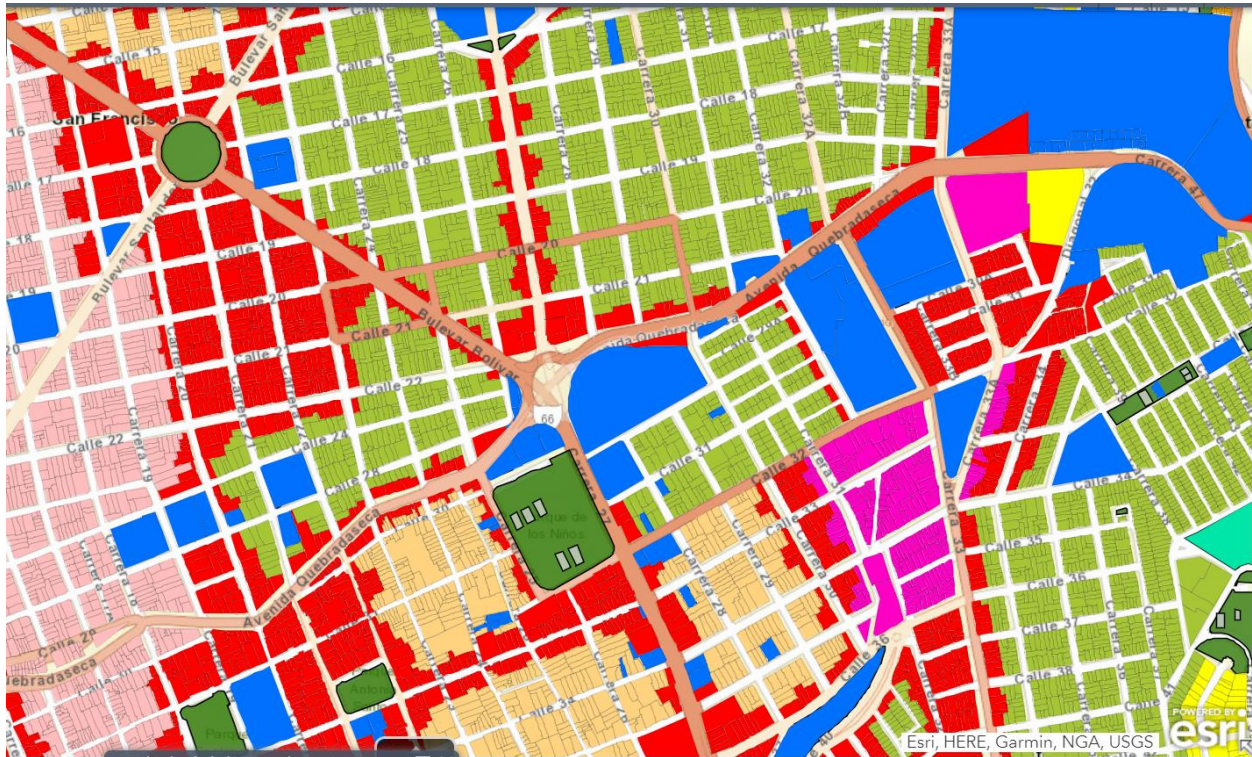
CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO Y DISTRIBUCIÓN DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD DE LOS ESTABLECIMIENTOS CONTROLADOS.													
USO DE SUELO			LOCALIZACIÓN										
GRUPO	No. UN. USO	ESCALA	RESIDENCIAL				COMERCIAL			MÚLTIPLE	INDUS-TRIAL	DOTA-CIONAL	
			RESIDENCIAL NETA - R1	RESIDENCIAL CON CALIFICACION ESPECIAL MIXTA - VIVIENDA, COMERCIO Y ESTABLECIMIENTO	RESIDENCIAL CON CALIFICACION ESPECIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS - C1	COMERCIAL Y DE SERVICIOS LIVIANOS O AL POR	COMERCIAL Y DE SERVICIOS PESADOS - C3	MÚLTIPLE DE CENTRALIDAD - M1	MÚLTIPLE GRANDES ESTABLECIMIENTOS - M2	INDUSTRIAL	DOTACIONAL**	
GENÉRICO	3	LOCAL		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
		ZONAL				X	X	X	X	X	X	X	X
COMERCIO Y SERVICIO A LOS VEHICULOS	6	ZONAL					X	X	X	X	X		
COMERCIO DE LICORES	9	ZONAL					X	X	X	X	X	X	
		ZONAL				X	X	X	X	X	X	X	X
AL POR MAYOR Y AL DETAL	10	ZONAL						X	X	X	X		
COMERCIO Y SERVICIOS A LOS VEHICULOS	14	ZONAL	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
ALIMENTARIOS	16	LOCAL		X	X	X		X	X	X	X	X	X
		ZONAL			X	X		X	X	X	X	X	X
ALOJAMIENTO Y HOTELES	28	ZONAL				X	X	X	X	X	X	X	
		METROPOLITANA				X	X	X	X	X	X	X	
ENTRETENIMIENTO	33	ZONAL				X		X	X	X	X	X	
ESPECIALIZADOS PROFESIONALES Y TECNICOS	45	ZONAL						X	X	X	X	X	
	47	METROPOLITANA						X	X	X	X	X	
ACTIVIDADES DE ESPARCIMIENTO	50	ZONAL						X	X	X	X		
EDUCACIÓN	54	LOCAL		X	X	X		X	X			X	X
		ZONAL			X	X		X	X				X
		METROPOLITANA				X		X	X				X
ADMINISTRACIÓN PUBLICA	82	ZONAL					X	X	X	X	X	X	
ACTIVIDADES FUNERARIAS	86	ZONAL						X	X	X	X	X	X
		METROPOLITANA							X	X	X	X	X

Clasificación general de usos de suelo y distribución del área de actividad de las visitas realizadas a establecimientos comerciales.

Fuente: **POT 2014 – 2027.**

De esta manera, se controla cada característica de los suelos visitados durante el control a establecimientos, en la cual, la tabla anterior permite mostrar la escala perteneciente a cada área de actividad del suelo.

- Anexo C.

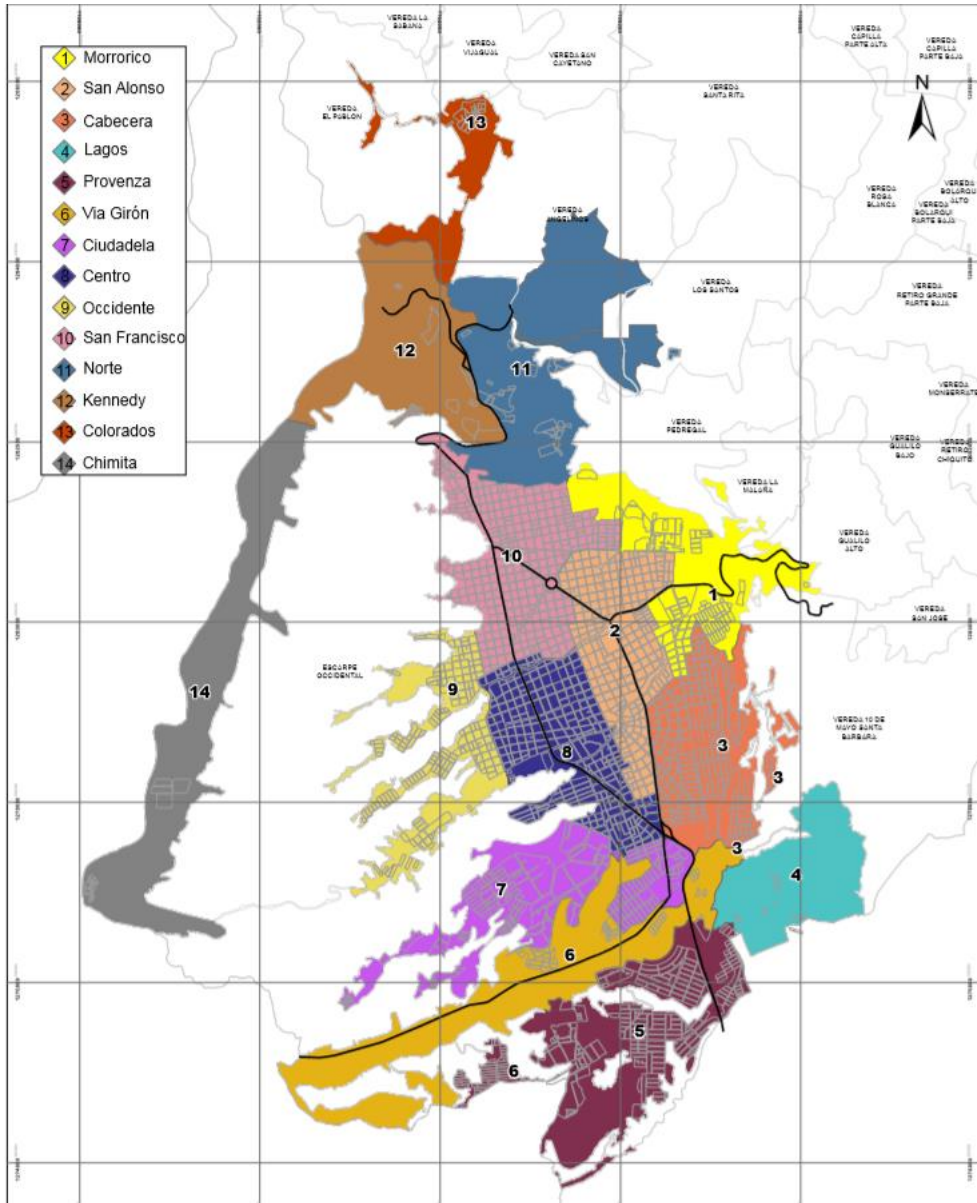


Consulta de actividades por medio del POT online.

Fuente: **POT ONLINE 2014-2027 – Consulta de actividad.**

Por medio del POT online, se evidencia la localización, código predial y área de actividad de cada establecimiento, permitiendo constatar sus condiciones y su posición en la zona.

- Anexo D.

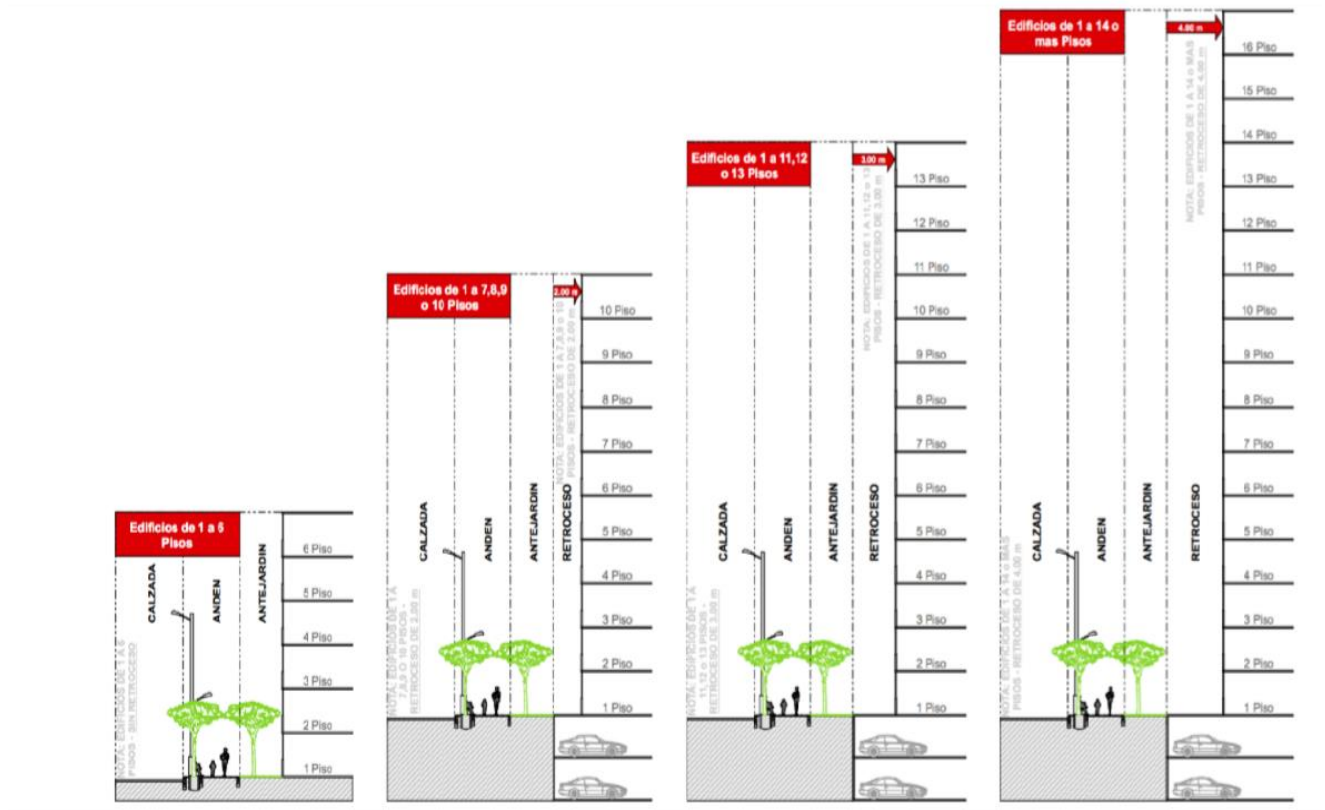


Plancha general de localización de predios.
 Fuente: **POT 2014-2027 – Normatividad.**

Ubicación de barrios y predios situados en el municipio, en la cual se permite clasificar cada ficha normativa y sus principales cumplimientos de edificabilidad, áreas de actividad, antejardín, zonificación a la ocupación y las zonas del Distrito Regional de Manejo Integrado de Bucaramanga (DRMI).

- Anexo E.

RETROCESO FRONTAL SEGÚN LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN



Retrocesos frontales según el número de pisos edificados.
 Fuente: **POT 2014-2027 – Normatividad.**

Normatividad de retrocesos frontales para cada edificación, correspondiente al número de pisos construidos, con finalidad de respetar la ocupación del espacio público.

- Anexo F.




CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN	CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
Código	CODIGO	SC	SEPARADOR CENTRAL
Perfil	PERFIL	C-D	CALZADA DERECHA
Tipo	TIPO	S-LAT-D	SEPARADOR LATERAL DERECHO
FC-I	FRANJA DE CIRCULACIÓN IZQUIERDA	P-D	PARALELA DERECHA
FA-I	FRANJA DE AMOBLAMIENTO IZQUIERDA	B-D	BAHIA DERECHA
FCP*-I	FRANJA DE CIRCULACIÓN DE PREFERENCIA PEATONAL	CR-D	CICLORUTA DERECHA
CR-I	CICLORUTA IZQUIERDA	FCPP*-D	FRANJA DE CIRCULACION DE PREFERENCIA PEATONAL
B-I	BAHIA IZQUIERDA	FA-D	FRANJA DE AMOBLAMIENTO DERECHA
BP-I	BOLSA DE PARQUEO IZQUIERDA	FC-D	FRANJA DE CIRCULACION DERECHA
P-I	PARALELA IZQUIERDA	TIPO	TIPO
S-LAT-I	SEPARADOR LATERAL IZQUIERDA	PERFIL TIPO	NOMBRE DEL PERFIL
C-I	CALZADA IZQUIERDA	PP* INDICA VIA DE PREFERENCIA PEATONAL	

Componentes del perfil vial.

Fuente: **POT 2014-2027 – Normatividad.**

Sección transversal del perfil general establecido en la ficha normativa, con el objetivo de respetar las franjas de circulación y amoblamientos ambientales que se requieren para el correcto uso del espacio público, además, se evidencia cada componente y descripción del perfil adecuado.

- Anexo G.

 Alcaldía de Bucaramanga	INFORME TÉCNICO APERTURA O NOVEDADES DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	
--	---	--

INFORMACION BASICA	
FECHA	
RADICADO	
REGISTRO INDUSTRIA Y COMERCIO	
Nº PREDIAL	
DIRECCION	
BARRIO	
NOMBRE ESTABLECIMIENTO	
AREA	

REGISTRO DE ACTIVIDAD	
AREA DE ACTIVIDAD	
TIPO - GRUPO	
UNIDAD DE SUELO	
ESCALA	

TIPO DE TRAMITE	
ACTUALIZACION DE INFORMACION	

VIABLE SEGUN USO DE SUELO	
SI	NO
X	

GRUPO	Nº UNIDADES DE USO*	RELACION CUOTA MINIMA DE PARQUEO SEGUN AREA GENERADORA	
		P.P.-V ESTRATOS 1,2,3	P.P.-V ESTRATOS 4,5,8
PARQUEADERO	14	N/A	N/A

PROVISION CUPOS DE PARQUEADERO	
Provision al interior del predio	N/A
Sistema de gestion asociada. (Acuerdo 065 de 2008)	N/A
Pago compensatorio de parqueadero (Acuerdo 065 de 2008, Decreto Nº 067 de 2007)	N/A
Compensacion transitoria del deber urbanistico de provision de cupos de parqueadero (Decreto 0198 de 2015)	N/A

REGISTRO FOTOGRAFICO

OBSERVACIONES:

-

Practicante: Bryan Ferreira

Formato de informes técnicos de apertura o novedades de establecimientos comerciales.

Fuente: **Propia.**

Por medio de este formato, se registra la información juntada en campo y la descripción del proyecto, junto con sus características de la actividad, acompañado de los registros fotográficos y los respectivos anexos de los planos aprobados, licencia de construcción y cámara de comercio del establecimiento, de esta manera, se establece el control sobre los establecimientos visitados, evidenciando las condiciones y características de los inmuebles y a su vez, se emite una respuesta a la solicitud pedida por el propietario sobre el uso apropiado del establecimiento.