

Proceso: DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL		No. Consecutivo <b>G.D.E. 289</b>
Subproceso: GRUPO DE DESARROLLO ECONOMICO	Código General 1200	Código de la Serie /o- Subserie (TRD) 1210

Bucaramanga, 15 de noviembre de 2012

Señores  
**CONCEJO DE BUCARAMANGA**  
**Att. Dra. NUBIA SUAREZ RANGEL**  
Secretaria General  
Bucaramanga

Asunto: Respuestas proposición N° 47 Rad. 62508

Con la presente me permito dar respuesta al cuestionario enviado a esta Secretaría, respecto a la proposición de la referencia, relacionada con la actualización del catastro, la inclusión de nuevos predios y la determinación del índice de construcción.

Respecto a la determinación del índice de construcción, en el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, se propone la racionalización de los índices de construcción y ocupación, mediante la articulación de las normas de uso, ocupación y aprovechamiento del suelo (índices, edificabilidad, aislamientos, entre otros), con el sistema de espacio público, la estructura ecológica principal, el sistema de movilidad y los equipamientos, entre otros.

Lo anterior se realiza ya que, como lo detectó el Expediente Municipal, el POT vigente estableció índices de construcción sin tener en cuenta otras determinantes o variables como la relación entre perfiles viales – altura de la edificación, el espacio público para los nuevos habitantes y la demanda de equipamientos colectivos. Así mismo, algunos índices de ocupación y construcción en sectores de amenaza, no fueron propuestos teniendo en cuenta la relación con los índices de construcción e índice de ocupación, generando grandes edificaciones y alturas superiores a tres pisos para sectores que no deben sobrepasar esta altura.

De igual forma, se realizó un análisis de los índices de construcción en las diferentes ciudades de Colombia, a fin de establecer un parámetro de comparación y realizar los ajustes necesarios para la racionalización de las normas de uso, aprovechamiento y ocupación del suelo.

Índices de construcción máximos, ciudades Colombianas

INDICES DE CONSTRUCCION MAXIMOS CIUDADES COLOMBIANAS		
CIUDAD	RESIDENCIAL	OFICINAS
Bogotá	3,5	5
Medellín	3,5	5
Cali	3,5	5
Manizales	3,5	6
Pereira	3,5	4,5
Barranquilla	4	5
Cartagena	4,5	4,5
Montería	2,5	3
<b>Bucaramanga</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
Cúcuta	5	8

Fuente: Elaboración propia

Por lo tanto, para la formulación de los índices de construcción se realizó un análisis de variables que inciden en la determinación de los índices. Para ello se realizó un estudio detallado de las condiciones prediales de toda la ciudad, en especial el tamaño de los predios, los frentes y fondos, los nuevos requerimientos de aislamientos, con el propósito de otorgar índices de construcción y ocupación acordes a los reales potenciales de cada zona, en virtud de las características propias de los lotes y de la infraestructura vial, el uso del suelo y la actividades que se desarrollan en cada sector. Al respecto se propone un índice máximo de construcción de 5 en algunos sectores de la ciudad y el cumplimiento de aislamientos laterales, según la zona y la tipología edilicia a implementar, esto con el fin de generar mejores condiciones de habitabilidad y articular y armonizar las condiciones del espacio público y el privado .

Atentamente,

**MAURICIO MEJIA ABELLO**  
Secretario de Planeación

Anexo: 20 copias y un CD

Proyectó: Hermes Ortiz Rodríguez.