



Proceso: <b>DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL</b>		No. Consecutivo GOT. 3353
Subproceso: <b>GRUPO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	Código General 1200	Código de la Serie /o- Subserie (TRD)



Bucaramanga, 7 de noviembre de 2014

**Doctor:**

**FELIX MARINO JAIMES CABALLERO.**

Secretario General.

Concejo de Bucaramanga

Carrera 11 N° 34-52 Fase II (Sótano)

Ciudad

**Asunto: citación a sesión de control político N° 06.**

RDP / 9070.

Cordial saludo:

De conformidad con la citación de la referencia y dentro de la orbita de las competencias asignadas a este despacho, me permito dar respuesta al cuestionario radicado en este despacho, así:

1. No es competencia de este despacho.
2. No es competencia de este despacho.
3. No es competencia de este despacho.
4. ***Cual es la implementación de los planos arquitectónico y de otros tipos que se exigen los señores del Grupo de Reacción Inmediata RIMB?***

**Respuesta:**

El Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación, adoptado mediante Acuerdo Municipal 011 de 2014 en el cuadro N° 2 denominado "Clasificación general de los usos del suelo por tipo, grupo y unidades de uso en las diferentes escalas", establece entre otras, las "Condiciones para el uso del suelo", la siguiente "Solo se permite en locales diseñados, contruidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística".

La anterior condición tiene fundamentación en las siguientes consideraciones:

- a. Los artículos 357 y subsiguientes del Acuerdo 011 de 2014 establecen las cuotas de parqueo asociados a los usos. Se debe tener en cuenta que los proyectos objeto de licencia deben proveer los cupos de parqueo resultantes de la aplicación de las cuotas mínimas establecidas según las áreas generadoras, en la proporción y condiciones exigidas en los cuadros denominados cuota mínima de parqueos para el uso de vivienda, exigencias de cupos de parqueo para el uso de comercio y servicios, exigencias de cupos de parqueos para el uso dotacional, exigencias de cupos de parqueo para uso industrial del Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación.



Proceso: <b>DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL</b>		No. Consecutivo <b>GOT. 3353</b>
Subproceso: <b>GRUPO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	Código General <b>1200</b>	Código de la Serie /o- Subserie (TRD)

Teniendo en cuenta lo anterior se solicitan los planos arquitectónicos para tener certeza del cumplimiento de las cuotas de parqueo que debe proveer cada establecimiento y de manera concordante el artículo 364 del Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación, establece que las edificaciones que no cumplan con las cuotas de parqueo definidas en las respectivas licencias de construcción o en su defecto en las señaladas por las normas vigentes, debe compensar dicho incumplimiento como condición para poder desarrollar el uso del suelo, cabe anotar que por el incumplimiento de las cuotas de parqueo de cada uno de los establecimientos comerciales, dotacionales e industriales se encuentra un sinnúmero de acciones populares.

- b. De otro lado, el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación en el cuadro N° 2 denominado "Clasificación general de los usos del suelo por tipo, grupo y unidades de uso en las diferentes escalas", establece entre otras, las "Condiciones para el uso del suelo", entre las cuales se establece el área construida mínima de un establecimiento, esto con el fin de determinar la escala y su localización en las áreas de actividad. Como se puede observar en la siguiente unidad de uso:

No. UN. USO	DESCRIPCIÓN DE UNIDADES DE USO DE COMERCIO (ver definiciones y restricciones adicionales en el glosario del Acuerdo POT)	CONDICIONES PARA EL USO DEL SUELO ( (#) de la nota que aplica y condiciones)	ESCALA	LOCALIZACIÓN EN ÁREAS DE ACTIVIDAD
37	ACTIVIDADES POSTALES Y DE CORREO, ACTIVIDADES DE INFORMÁTICA Y PROCESAMIENTO DE DATOS, PUBLICIDAD	(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística.. (2) No se permite la ocupación del espacio público con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (3) <u>Área construida mínima 18m2 hasta 60 m2</u>	<u>LOCAL</u>	<u>Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa</u>  Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial
		(1) Solo se permite en locales diseñados, construidos y/o adecuados para el uso, con su respectiva licencia urbanística. (2) No se permite la ocupación del espacio público ni antejardines con actividades, materiales o elementos relacionados con la actividad. (3) <u>Área construida mayor a: 60 m2</u>	<u>ZONAL</u>	Residencial 3 mixta Residencial 4 con Actividad económica Comercial 1, 2 y 3 Múltiple 1 y 2 Industrial

Así las cosas, las actividades postales y de correo en una edificación de área construida mínima de 18 m2 hasta 60 m2 es de escala local y se puede localizar en el área de actividad Residencial 2 con comercio y servicios localizarse únicamente en ejes determinados en la Ficha Normativa, si el área construida es mayor a 60 m2 es de escala zonal y no podrá



Proceso: <b>DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL</b>		No. Consecutivo <b>GOT. 3353</b>
Subproceso: <b>GRUPO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	Código General <b>1200</b>	Código de la Serie /o- Subserie (TRD)



ubicarse en el área de actividad Residencial 2 con comercio y servicios localizados en los ejes.

De lo anterior se concluye que los planos son importantes para verificar el área construida del predio y así determinar su escala y la localización en las áreas de actividad.

Igualmente el expediente municipal evidenció los múltiples conflictos generados por los establecimientos comerciales ubicados en las áreas de actividad residencial, los propietarios y residentes han interpuesto quejas por la contaminación auditiva y distintos factores que impactan negativamente la calidad de ambiente urbano.

5. ***Por que a la fecha los locales comerciales que se encuentran en proceso de readecuación se han venido afectando con medidas de sellamiento sin que se les haya dado un plazo prudencial para su actualización? Tomando en cuenta que estas medidas generan un detrimento económico que dificulta enormemente los procesos de ajuste a las nuevas exigencias del P.O.T?***

**Respuesta:**

Con el Plan de Ordenamiento Territorial de segunda generación (Acuerdo 011 de 2014), se reconocen las vocaciones de los diferentes sectores de la ciudad, se reordenan los tratamientos urbanísticos, los usos del suelo y las áreas de actividad, fundamentados en la protección de las áreas residenciales y el reconocimiento de ciertas actividades comerciales que pueden coexistir en algunos sectores de la ciudad con las diferentes actividades y usos del suelo, pero condicionadas al cumplimiento de medidas que permitan mitigar los impactos de su actividad y a su desarrollo en edificaciones diseñadas para tal fin con unas áreas mínimas o máximas dependiendo de su escala.

La Secretaría de Planeación municipal dentro de la órbita de sus competencias se encarga del control de obra (verificación del cumplimiento de lo establecido en la respectiva licencia urbanística). Así mismo, y conforme a las normas definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), expide una certificación de viabilidad de uso del suelo, la cual es un acto de carácter informativo, no definitivo que da respuesta a una consulta sobre la posible viabilidad de ubicar determinado establecimiento en un sitio específico, según las normas definidas en el POT sobre el uso del suelo. Esta viabilidad por sí sola no garantiza el funcionamiento ni la permanencia del establecimiento dado que, además de cumplir con las normas del suelo, existe la obligación de observar las disposiciones vigentes que regulan tal actividad, el medio ambiente y el orden público.

Complementariamente a lo expuesto en el punto anterior, la Secretaría de Planeación Municipal observa el cumplimiento de las normas referentes al uso del suelo, de esta manera si un establecimiento se encuentra ubicado en un sector permitido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga no se podría de manera arbitraria negar tal viabilidad.

En el caso que el establecimiento esté ubicado o pretenda ubicarse en un sector donde el Plan de Ordenamiento Territorial dispone que no es permitida su localización, este despacho expediría el certificado negando la viabilidad de uso del suelo. En tal evento el propietario del





Proceso: <b>DIRECCIONAMIENTO Y PROYECCION MUNICIPAL</b>		No. Consecutivo <b>GOT. 3353</b>
Subproceso: <b>GRUPO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	Código General <b>1200</b>	Código de la Serie /o- Subserie <b>(TRD)</b>



establecimiento debe abstenerse de ubicarlo en tal sector, so pena de incurrir en una violación de las normas urbanísticas y estar sujeto a las consecuentes sanciones a que ello da lugar.

**En el caso de los establecimientos que actualmente se localizan en áreas no permitidas por el POT, estos deben ser reubicados por cuenta y costo de sus propietarios, ya que igualmente se encuentran infringiendo las normas urbanísticas establecidas desde el año 2000, por el anterior Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 078 de 2008) y el actual Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 011 de 2014).**

De conformidad con lo anterior, los establecimientos que actualmente se localizan en áreas de actividad no permitidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, contaron con 14 años para efectuar su reubicación, tiempo suficiente.

Atentamente,

**HERMES ORTIZ RODRIGUEZ**  
Secretario de Planeación (E).

Anexo: veinte (20) respuestas y un CD.

C.c. Archivo.

Proyecto. Laura Calderón Chamorro. Abogada contratista.  
Revisó aspectos técnicos. Gloria Esperanza Pradilla Navas.



Calle 35 N° 10 – 43 Centro Administrativo, Edificio Fase I  
Carrera 11 N° 34 – 52, Edificio Fase II  
Conmutador: (57-7) 6337000 Fax 6521777  
Página Web: [www.bucaramanga.gov.co](http://www.bucaramanga.gov.co)  
Bucaramanga, Departamento de Santander, Colombia