

**EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE PROYECTOS IMPLEMENTADA  
DESDE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL EN EL MUNICIPIO DE ANDES DEL  
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA**

Trabajo de grado presentado como requisito parcial para optar al título de Especialista en  
Gerencia de Construcciones

LUIS FERNANDO RESTREPO ZAPATA  
SEBASTIÁN BERNAL ECHEVERRI

UNIVERSIDAD DE MEDELLÍN  
FACULTAD DE INGENIERÍAS  
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE CONSTRUCCIONES  
MEDELLÍN  
2013

EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN URBANÍSTICA DE PROYECTOS IMPLEMENTADA  
DESDE LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL EN EL MUNICIPIO DE ANDES DEL  
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA

LUIS FERNANDO RESTREPO ZAPATA  
SEBASTIÁN BERNAL ECHEVERRI

Trabajo de grado presentado como requisito parcial para optar al título de Especialista en  
Gerencia de Construcciones

Asesor Metodológico  
GLORIA ISABEL CARVAJAL PELÁEZ

Asesor Temático  
DIANA ELIZABETH VALENCIA LONDOÑO

UNIVERSIDAD DE MEDELLÍN  
FACULTAD DE INGENIERÍAS  
ESPECIALIZACIÓN EN GERENCIA DE CONSTRUCCIONES  
MEDELLÍN  
2013

Nota de aceptación

---

---

Presidente del jurado

---

Jurado

---

Jurado

---

Medellín, Abril 05 del 2013

## **AGRADECIMIENTOS**

Agradecemos a nuestras familias por todo su apoyo y acompañamiento durante este proceso académico.

De manera especial a nuestras asesoras de tesis la Dra. Gloria Isabel Carvajal y la Dra. Diana Elizabeth Valencia Londoño.

## CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	21
2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA	23
3. JUSTIFICACIÓN	26
4. OBJETIVOS	27
4.1. Objetivo General	27
4.2. Objetivos Específicos	27
5. METODOLOGÍA	28
5.1. Tipo de Estudio	28
5.2. Actividades para Desarrollar los Objetivos	28
5.2.1. Construcción de un marco referencial, relacionado con la gestión urbanística desarrollada por la administración pública del municipio en mención.	28
5.2.2. Desarrollo del estudio de caso, Municipio de Andes	29
5.2.3. Definición de lineamientos para la implementación de un sistema de gestión urbanística de proyectos de construcción en el municipio de Andes (Ant).	29
6. FUENTES Y TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	30
6.1. Fuentes Primarias	30
6.2. Fuentes Secundarias	30
7. FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN	31
7.1. La Cultura de la Planeación	31
7.2. Planeación Urbana	32
8. EL CONTROL URBANO	35
8.1. La Importancia de la Evaluación en la Gestión Urbana: El Caso Colombiano	36

9. MARCO NORMATIVO	39
9.1. Revisión de Legislación	39
9.1.1. Análisis Normativo	39
9.1.2. Niveles de planeamiento y gestión urbanística.	44
9.1.3. La Ley 388 de 1997 y los instrumentos de planeamiento	45
10. GESTIÓN URBANA EN EL MUNICIPIO DE ANDES	53
10.1. Generalidades Municipio	53
10.1.1. Descripción Física del Municipio de Andes	53
10.2. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes	60
10.2.1. Estructura del Acuerdo 022 de 2000	62
10.2.2. Análisis General de las Zonas de Desarrollo Urbanístico desde la norma urbanística 81	
10.2.3. Recopilación de información zonificada por barrios	93
10.2.4. Dinámica constructiva Zona Homogénea de Suelo Urbano en Desarrollo Urbanístico	110
11. ANÁLISIS DEL CASO EN ESTUDIO	117
12. PROPUESTA DE MEJORA	134
12.1. Estructura del Departamento Municipal de Planeación	134
12.2. Administración y manejo de la información cartográfica y de las licencias urbanísticas.	144
12.3. Articulación entre las dependencias encargadas de la gestión urbanística	145
13. CONCLUSIONES	159
14. REFERENCIAS	162

**LISTA DE ILUSTRACIONES**

Ilustración 1. Barrio La Cuchilla	87
Ilustración 2. Barrio San Francisco	87
Ilustración 3. Urbanización Vueltas del Río	88
Ilustración 4. Parte baja barrio San Pedro	89
Ilustración 5. Parte alta barrio Ciudad Corid	90
Ilustración 6. Sector salida a Jardín	91
Ilustración 7. Organigrama	119
Ilustración 8. Licencia 021 año 2009	121
Ilustración 9. Licencia 019 del 2010	123
Ilustración 10. Licencia 83 del año 2010	124
Ilustración 11. Licencia 156 del 2010	125
Ilustración 12. Licencia 042 del 2010	126
Ilustración 13. Licencia 050 del 2010	127
Ilustración 14. Licencia 051 del 2011	128
Ilustración 15. Licencia 109 del 2011	129
Ilustración 16. Licencia 136 del 2010	130
Ilustración 17. Licencia 169 2010	131
Ilustración 18. Licencia 018 de 2011	132
Ilustración 19. Organigrama	135
Ilustración 20. Organigrama	136

Ilustración 21. Formulario único nacional se debe ingresar a la página web del Ambiente,  
Vivienda y Desarrollo Territorial de Colombia.

**LISTA DE TABLAS**

Tabla 1. Normas Urbanísticas para la Cabecera Urbana – Municipio de Andes	78
Tabla 2. Zonificación General de Usos y Tratamientos del Suelo – Zona Urbana Zona de Expansión Urbana de la Cabecera Municipal – Andes, Antioquia	79
Tabla 3. Licencias otorgadas en la zona DU1 Año 2009-2010-2011	94
Tabla 4. Licencias otorgadas en la zona DU2 Año 2009-2010-2011	96
Tabla 5. Licencias otorgadas en la zona DU4 Año 2009-2010-2011	97
Tabla 6. Licencias otorgadas en la zona DU5 Año 2009-2010-2011	99
Tabla 7. Licencias otorgadas en la zona DU6 Año 2009-2010-2011	100
Tabla 8. Licencias otorgadas en la zona DU7 Año 2009-2010-2011	101
Tabla 9. Licencias otorgadas en la zona DU8 Año 2009-2010-2011	102
Tabla 10. Licencias otorgadas en la zona DU9 Año 2009-2010-2011	106
Tabla 11. Licencias otorgadas en la zona DU10 Año 2009-2010-2011	109
Tabla 12. Resumen de Licencias otorgadas en las Zonas Homogéneas en Desarrollo urbano en el Año 2009	110
Tabla 13. Resumen de Licencias otorgadas en las Zonas Homogéneas en Desarrollo urbano en el Año 2010	112
Tabla 14. Resumen de Licencias otorgadas en las Zonas Homogéneas en Desarrollo urbano en el Año 2011	113
Tabla 15. Resumen de Licencias otorgadas en las Zonas Homogéneas en Desarrollo urbano entre los años 2009-2010-2011	115

Tabla 16. Normas Urbanísticas para las zonas en desarrollo urbano DU8 y DU9 de acuerdo al PBOT	120
Tabla 17. Licencias que presentan irregularidades en el año 2009	121
Tabla 18. Licencias que presentan irregularidades en el año 2010	122
Tabla 19. Licencias que presentan irregularidades en el año 2011	131

**LISTA DE GRAFICAS**

Grafica 1. Licencias otorgadas para la cabecera municipal en el año 2009	111
Grafica 2. Licencias otorgadas para la cabecera municipal en el año 2010.	113
Grafica 3. Licencias otorgadas para la cabecera municipal en el año 2011	114

## RESUMEN

Esta investigación se concentró en proponer un sistema para la gestión urbanística de proyectos, aplicable a la administración del municipio de Andes del departamento de Antioquia, basados en un marco referencial apoyado en los antecedentes, recolección de normas constitucionales y estudio del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) que posibilita la evaluación de la gestión urbanística desarrollada por la administración del municipio en mención; para esto se determinaron los principales problemas presentes durante la ejecución de proyectos urbanísticos a nivel municipal, partiendo del análisis del caso en estudio, revisando las generalidades del Municipio, recopilando información zonificada por barrios para proceder a analizarla y lograr identificar las problemáticas y estrategias exitosas en la gestión urbanística de proyectos de construcción en el municipio de Andes. Posteriormente se procedió a plantear propuestas para un sistema de gestión urbanística de proyectos, las cuales deben ser lideradas desde la administración municipal ya que son ellos los encargados de aprobar, regular, controlar y verificar los proyectos de construcción en el municipio de Andes y deben comenzar a garantizar que las edificaciones alcancen el objetivo previsto de acuerdo a los lineamientos descritos dentro de las normas del PBOT en aras de dar continuidad al crecimiento organizado del municipio teniendo en cuenta que los organismos de planificación municipal se deben concientizar del compromiso social con el pueblo ya que la idea es crecer no solo en población sino también en orden territorial, además si ya se tiene un estudio serio de lo que se puede permitir y lo que está prohibido en el tema de construcción, es función de ellos hacer cumplir lo que está escrito en el PBOT del municipio y realizar una revisión detallada de todos los fraudes que se han cometido por parte de los habitantes y tomar las medidas necesarias con sus respectivos correctivos e

implicaciones legales según la ley 388/97, con el fin de recuperar el control de las construcciones ilegales en el municipio.

## GLOSARIO

**Coadyuvar:** Contribuir con la ayuda personal o colectiva a algo (Coadyuvar, 2016).

**Control:** Es el mecanismo para comprobar que las cosas se realicen como fueron previstas, de acuerdo con las políticas, objetivos y metas fijadas previamente para garantizar el cumplimiento de la misión institucional (Técnicas de Control y Monitoreo, 2016).

**Curador urbano:** El Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo, construcción, demolición, para loteos o subdivisión de predios a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación urbanismo, edificación, demolición loteo o subdivisión de predios en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción (Angel, 2004).

**Densidad:** Número de viviendas sobre Área Neta Urbanizable (Revista Escala, 2016).

**Emplazamiento de edificio:** Es uno de los factores que determinará las condiciones micro climáticas a las que se verá sometida una edificación. Aun encontrándose dentro de una zona con un clima claramente definido, las condiciones del entorno pueden influir de tal forma, que las características ambientales generadas a su alrededor sean sustancialmente diferentes, aconsejando un diseño arquitectónico distinto (Echeverry, 1987).

**Gestión de proyectos:** Es la disciplina de organizar y administrar recursos de manera tal que se pueda culminar todo el trabajo requerido en el proyecto dentro del alcance (esta disciplina normalmente se ha utilizado en países primer nudistas), el tiempo, y costo definidos (Vollert, 2006).

**Indicador:** Es la medida cuantitativa o la observación cualitativa, que permite identificar cambios en el tiempo y cuyo propósito es determinar el estado de funcionamiento de un sistema, dando la voz de alerta sobre la existencia de un problema y permitiendo tomar medidas para solucionarlo, una vez se tenga claridad sobre las causas que lo generaron.

**Índice de construcción (Ic):** Es el resultante de dividir el área total de pisos construidos o construibles en una edificación por el área bruta o neta del suelo delimitado por el Plan Parcial o la Unidad de Actuación Urbanística.  $I.C. = \text{área total de pisos construidos} / \text{área bruta o neta}$ .

**Índice de ocupación (Io):** Es la relación aritmética obtenida por el cociente entre el área de suelo ocupada en primer piso y el área bruta (Área total contando con Espacio Público) o neta del suelo (Área Predial o Espacio Privado) delimitado por el Plan Parcial o la Unidad de Actuación Urbanística.  $I.O = \text{área ocupada en 1}^\circ \text{ piso} / \text{área bruta o neta}$  (Vollert, 2006).

**Jurisprudencia:** son las reiteradas interpretaciones que hacen los tribunales en sus resoluciones de las normas jurídicas, y puede constituir una de las Fuentes del Derecho, según el país. También puede decirse que es el conjunto de fallos firmes y uniformes dictados por los órganos jurisdiccionales del Estado. Esto significa que para conocer el contenido cabal de las normas vigentes hay que considerar cómo se vienen aplicando en cada momento.

**Licencia de construcción:** es una declaración de voluntad emitida por la administración municipal a través de la oficina de planeación o de la dependencia que haga sus veces o del curador urbano, según sea el caso, mediante la cual y previa constatación del cumplimiento de los requisitos exigidos, permite o autoriza el ejercicio del derecho de adelantar una actuación urbanística (Vollert, 2006).

**Lineamientos:** es una tendencia, una dirección o un rasgo característico de algo; puede ser utilizado como un conjunto de órdenes o directivas; también es una explicación o declaración de principios; por otra parte es el programa o plan de acción que rige a cualquier institución.

**Ordenamiento Territorial:** herramienta técnica que poseen los municipios para planificar y ordenar su territorio. Tiene como objetivo, integrar la planificación física y socioeconómica, así como el respeto al medio ambiente (Ándes. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes, 2007).

**Plan de desarrollo (P.D):** es una herramienta de gestión que busca promover el desarrollo social en una determinada región. Este tipo de plan intenta mejorar la calidad de la gente y atiende las necesidades básicas insatisfechas.

**Planeación:** consiste en fijar el curso concreto de acción que ha de seguirse, estableciendo los principios que habrán de orientarlo, la secuencia de operaciones para realizarlo, y la determinación de tiempos y recursos necesarios para su realización (Vollert, 2006).

**Plan de Ordenamiento Territorial:** se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán:

a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes.

b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes.

c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes (Vollert, 2006).

**Predio:** es el inmueble perteneciente a una persona natural o jurídica o a una comunidad, situado en un mismo municipio y no separado por otro predio público o privado (Echeverry, 1987).

**Presupuesto:** es un instrumento que contribuye a establecer un inventario de los recursos necesarios para la adecuada elaboración de un proyecto (Vollert, 2006).

**Suelo de Expansión:** es la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, y que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento territorial. Mientras se hace tránsito al uso urbano este suelo se somete al régimen del suelo rural (Ándes. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes, 2007)

**Suelo de protección:** estas zonas serán vedadas para la urbanización en razón de su declaración de utilidad pública con destino a la localización de infraestructuras para los servicios públicos domiciliarios o por ser zonas de amenazas y riesgo no mitigable, lo mismo que territorios con determinadas características geográficas, paisajísticas o ambientales, áreas de aptitud forestal, de protección a nacimientos de agua, de retiros a corrientes de agua (Ándes. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes, 2007).

**Suelo rural:** lo constituye el territorio no apto para el uso urbano o destinado a uso agrícola, ganadero, forestal, de explotación de recursos naturales y otros análogos. Comprende el territorio existente entre las zonas urbanas y de expansión urbana, y los límites municipales.

**Suelo Suburbano:** es el territorio dentro del suelo rural en el que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y de la ciudad.

**Suelo urbano:** está constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, predominantemente colectivos, apoyados con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado.

**Supramunicipal:** se refiere a un ente que territorialmente engloba o incluye varios municipios.

**Tratamientos Urbanísticos:** instrumentos normativos que orientan de manera diferenciada, las intervenciones que se puedan realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones según las características físicas y las dinámicas del ámbito de aplicación, acorde al Modelo de Ordenamiento adoptado en este Plan.

**Urbanización:** es el fraccionamiento material del inmueble o conjunto de inmuebles urbanos pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, destinado a la venta por lotes en zonas industriales, residenciales, comerciales o mixtas, con servicios públicos y autorizados, según las normas y reglamentos urbanos (Angel, 2004).

**VIS:** vivienda de Interés Social

**Zona Conservación:** tratamiento dirigido a proteger o recuperar valores significativos o representativos de la cultura arquitectónica y la evolución urbanística de la ciudad (Ándes. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes, 2007).

**Zona Consolidación:** se aplica a sectores urbanos en los cuales se pretende afianzar su desarrollo, de conformidad con las tendencias que presentan, corrigiendo las deficiencias de dotación que puedan darse (Ándes. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes, 2007).

**Zona Desarrollo:** mediante este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de los predios ubicados en suelo urbano o de expansión urbana que no han sido urbanizados o construidos (Ándes. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes, 2007).

**Zona Mejoramiento integral:** este tratamiento se dirige a mejorar las condiciones habitacionales y de entorno de los asentamientos humanos de desarrollo incompleto o inadecuado, superando sus carencias de infraestructura, espacio público y equipamientos, y procurando el mejoramiento integral de la vivienda (Ándes. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes, 2007).

**Zona Protección:** comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales, el medio ambiente y puede ser protegido por ser patrimonio o tener condiciones de amenaza para los pobladores (Ándes. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes, 2007).

**Zona Redesarrollo:** este tratamiento permite introducir nuevos usos y un mayor aprovechamiento del suelo (Ándes. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes, 2007).

**Zona Renovación Urbana:** este tratamiento se dirige a introducir modificaciones radicales en el uso del suelo y las construcciones de un sector, con miras a detener procesos de deterioro físico y ambiental y lograr un significativo cambio funcional y un mejor aprovechamiento de la localización del sector y la infraestructura existente (Ándes. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes, 2007).

**Zona Reubicación:** se refiere al tratamiento donde es estrictamente necesario implementar programas de traslado de infraestructura, principalmente vivienda (Ándes. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes, 2007).

## 1. INTRODUCCIÓN

La ley 388 de 1997 tiene como objetivos principales garantizar la utilización del suelo por parte de sus propietarios y permitir hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda, a los servicios públicos domiciliarios, velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres, además busca promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales, las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipal con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

De allí la importancia de que los entes de regulación y control se concienticen de hacer cumplir los lineamientos de dicha norma, pues el municipio de Andes ubicado en el departamento de Antioquia, al igual que el resto de los municipios del país, presenta algunas diferencias entre lo planteado en el PBOT y lo autorizado y construido, ya que algunas viviendas no cumplen las especificaciones técnicas y tal vez puedan estar ubicadas en zonas que ponen en peligro y alto riesgo las viviendas vecinas.

Andes es un municipio que, por su condición de centralidad regional, presenta un alto desarrollo en infraestructura, en tal sentido la presente investigación busca analizar las

situaciones que se presentan en las zonas más vulnerables del municipio y dar propuestas para mejorar la planificación, ejecución y control de los proyectos de construcción y desarrollo.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA

Uno de los principales objetivos del ordenamiento territorial es la definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales. Es por esto que uno de los componentes más importantes del PBOT es la gestión urbanística de proyectos, lo cual crea la necesidad de establecer políticas claras relacionadas con la implementación, control y seguimiento de dicha gestión.

El artículo de la Ley 388 de 1987 define el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales

Los municipios y regiones de Antioquia, deben ver en los instrumentos de planificación territorial una herramienta de ayuda para proyectarse al futuro, como ciudades más organizadas que permitan estar a la vanguardia para afrontar cambios, pues las poblaciones van aumentando con el paso del tiempo y deben estar preparadas para pasar de municipio a pequeñas ciudades.

El exceso de trámites generado por la proliferación de las normas asociadas a la planeación municipal, ha hecho que al proyectista o constructor (y en el fondo al propietario), le

resulte muchas veces más rentable o llamativo burlar la ley, omitirla, forzarla. En todo caso, la dificultad de concebir un procedimiento urbanístico eficaz, ha sido uno de los mayores obstáculos de diseñar un estatuto de ordenamiento urbanístico y constructivo

Los alcaldes municipales o funcionarios encargados deben ejercer el control de manera permanente. No obstante, la existencia de la indisciplina generalizada constituye una de las dificultades más preocupantes del urbanismo en Colombia, es la ineficiencia en la gestión urbanística de proyectos desde la administración municipal, la cual se evidencia durante el desarrollo del presente proyecto, siendo el motivo por el que se genera el crecimiento de los municipios al margen de la normatividad urbana, debido a que se puede ver afectado tanto en su fase de planeación como de ejecución del proyecto; causando con esto la carencia de una retroalimentación continúa, que facilite una revisión ajustada a las verdaderas necesidades municipales.

Como se mencionó en el párrafo anterior las etapas de la gestión urbanística que pueden verse afectadas por la falta de regulación son:

- Planeación: En reiteradas ocasiones, se ve afectada por inconvenientes en la falta de aplicación de la zonificación planteada en el PBOT.
- Ejecución: Durante esta etapa de la gestión se debe velar porque se cumpla realmente lo aprobado, se ve afectada por que se producen variaciones entre lo aprobado cuando el acto administrativo de conceder la licencia de construcción quede ejecutoriado por el ente encargado y lo que realmente se desarrolla al momento de la realización del proyecto, esto a

causa de la ineficiencia en los procesos de control ejercido desde la administración municipal tanto en la ejecución, como en la planeación.

- Control: Esta etapa donde se busca ejercer el control y evitar fraudes a la ley y a las disposiciones la población se ingenia diferentes maneras de violar las leyes, por esto es necesario que los entes encargados del control mantengan encendidas las alarmas para evitar posibles infracciones a la ley posteriores a las revisiones iniciales.

A partir del anterior análisis es preciso plantearse la siguiente pregunta ¿Es posible la elaboración de parámetros o lineamientos que permitan direccionar un proyecto urbanístico desde la gestión realizada por la Administración del Municipio de Andes, localizando los puntos de quiebre durante la planeación y ejecución de un proyecto urbanístico, que permitan en el momento del control realizar recomendaciones para optimizar la gestión urbanística realizada por la Administración Municipal?

### 3. JUSTIFICACIÓN

Actualmente la cabecera Municipal de Andes, presenta uno de los más altos índices de habitantes por Km<sup>2</sup> de toda la subregión del Suroeste Antioqueño, esto se debe al alto desarrollo económico del municipio, por sus avances en la infraestructura urbana, generando mayor comodidad a sus habitantes y evitando el desplazamiento de los mismos a la capital de Antioquia.

Entre los desarrollos a nivel de infraestructura que se destacan en el municipio de Andes son: la sede de la Universidad de Antioquia, red de gas natural, vía circunvalar, centro comercial; resaltando que es el único en la región suroeste, y demás sitios turísticos y de esparcimiento, aparte de esto al visitar el municipio se observa como los diferentes campesinos e indígenas de otras regiones como jardín llegan allí a comercializar productos y a intercambiarlos con los andinos u otros habitantes de otras regiones.

A lo anterior se suma su crecimiento poblacional y el avance en el desarrollo de su vocación agroindustrial, por lo tanto, se ha visto en la necesidad de modificar dentro de su plan básico de ordenamiento territorial los usos del suelo, con el fin de proyectar el desarrollo físico de su territorio en el largo plazo; por esta razón es papel de la administración municipal generar lineamientos que permitan mayor capacidad de control a la gestión urbanística desde la planeación, ejecución y control de los proyectos de construcción.

## **4. OBJETIVOS**

### **4.1. Objetivo General**

Proponer un sistema para la gestión urbanística de proyectos, aplicable desde la administración del municipio de Andes del departamento de Antioquia.

### **4.2. Objetivos Específicos**

- Realizar la construcción de un marco referencial que posibilite la evaluación de la gestión urbanística desarrollada por la administración del municipio de Andes.
- Determinar los principales problemas presentes, durante la ejecución de proyectos urbanísticos a nivel municipal partiendo del análisis del caso en estudio.
- Proponer lineamientos para un sistema de gestión urbanística de proyectos a liderar desde la administración municipal.

## 5. METODOLOGÍA

A continuación, se presenta de acuerdo al tipo de estudio y a las necesidades que pretende suplir, como se desarrollará el trabajo paso a paso para lograr cumplir los objetivos planteados.

### 5.1. Tipo de Estudio

Esta investigación es de tipo descriptivo y explicativo, en la cual se profundiza el conocimiento de los patrones legales y las prácticas ejercidas por la oficina de planeación e infraestructura física del municipio de Andes en relación al desarrollo de la gestión urbanística. Se basa en encuestas y bases de datos del municipio de los años 2009-2010 y 2011, tanto de las oficinas de planeación como de las curadurías.

Si se logra finalizar todo el proceso cumpliendo con los objetivos de la manera planeada se esperan obtener unas pautas que sirvan de apoyo para próximas investigaciones relacionadas que permitan evolucionar el tema.

### 5.2. Actividades para Desarrollar los Objetivos

A continuación, se plantean las actividades requeridas para la realización de los objetivos:

#### 5.2.1. Construcción de un marco referencial, relacionado con la gestión urbanística desarrollada por la administración pública del municipio en mención.

- Antecedentes.
- Recolección de Normas constitucionales que rigen la gestión urbanística de proyectos, a nivel municipal.

- Estudio del PBOT del Municipio de Andes.

### **5.2.2. Desarrollo del estudio de caso, Municipio de Andes**

- Generalidades del Municipio de Andes
- Caracterización de la gestión realizada desde el municipio piloto.
- Recopilación y análisis de información zonificada por barrios
- Identificación de problemáticas y estrategias exitosas en la gestión urbanística de proyectos de construcción en el municipio de Andes.

### **5.2.3. Definición de lineamientos para la implementación de un sistema de gestión urbanística de proyectos de construcción en el municipio de Andes (Ant).**

- Elaboración y presentación de informe.
- Elaboración de propuestas para el mejoramiento del sistema.

## **6. FUENTES Y TÉCNICAS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN**

La investigación que se desarrolla se apoya en diferentes fuentes de información, tanto primarias como secundarias, a continuación, se presentan dichas fuentes.

### **6.1. Fuentes Primarias**

- Entrevista Tecnólogo en construcciones civiles, Diego Alberto Cárdenas (Secretario de Planeación e Infraestructura física Municipio de Andes)
- Acompañamiento del asesor de Tesis.
- DIANA ELIZABETH VALENCIA LONDOÑO.
- Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipio de Andes, Antioquia.
- Registro Fotográfico.

### **6.2. Fuentes Secundarias**

- Biblioteca Eduardo Fernández Botero, Universidad de Medellín.
- Ley 388 de 1997
- Licencias urbanísticas
- Decretos municipales
- Decretos reglamentarios de la ley 388.

## 7. FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA INVESTIGACIÓN

A continuación se presentan las bases teóricas fundamentales para el desarrollo de la investigación de manera concreta.

### 7.1. La Cultura de la Planeación

El proceso de descentralización administrativa surtido en el país a partir de la década de los 80, junto con la promulgación de la Constitución Política de 1991, han consolidado a los municipios como entes territoriales autónomos en materia de planeamiento, desarrollo y regulación de los usos del suelo urbano de sus territorios, permitiéndoles tener una gran injerencia en el desarrollo urbano de sus territorios. Estas transformaciones administrativas han significado nuevos compromisos y retos para el desarrollo económico y el ordenamiento físico de los municipios.

El desarrollo local descentralizado, mediante la transferencia de funciones y recursos fiscales, solo es efectivo si el mismo está en sintonía con el desarrollo de habilidades técnico-administrativas en las municipalidades. En estas entidades y de manera general, se advierte una manifiesta ausencia o deficiencia institucional en materia de orientación, información, interpretación y capacitación, en términos de los alcances y propósitos del proceso de planificación en concreto.

Sin lugar a dudas, el plan de ordenamiento territorial de cada uno de los municipios colombianos, debe determinar la vocación y las ventajas comparativas para explotar racionalmente y en armonía con el medio ambiente los distintos factores de producción, a fin de poderse incorporar competitivamente en los mercados regionales, nacionales o mundiales. Lo anterior exige nuevas estrategias, políticas e instrumentos de planificación

ajustados a las nuevas realidades y una participación ciudadana clara que legitime el plan.

En esto se sintetizan los nuevos enfoques del desarrollo, en el marco de la globalización, que estimulan la búsqueda de una mayor productividad de los actores sociales, públicos y privados en cada una de las regiones del país (Angel, 2004) (p. 14).

Un ejemplo de esto son los proyectos que se comienzan a desarrollar entre varias regiones para permitir ser más eficientes a la hora de afrontar nuevas tecnologías, pues ya vieron la importancia de unirse y planear los pueblos para afrontar nuevos retos y pensar como comunidades en desarrollo y no como comunidades que se quedaron en el pasado viendo como la civilización pasa de lado.

## **7.2. Planeación Urbana**

El objetivo general de la planeación urbana, consiste en lograr ciudades espacialmente bien construidas e institucionalmente bien adecuadas (Angel, 2004) como se ha venido estructurando el municipio de Andes. Teniendo en cuenta el concepto de habitabilidad, el cual hace referencia a la calidad de vida y satisfacción de las necesidades, principal aunque no exclusivamente, las de tipo material que ofrece el medio urbano: hablamos conjuntamente de la vivienda, los servicios, el espacio público, el saneamiento, entre otros; elementos que permiten condiciones apropiadas de existencia, así como el desarrollo de los potenciales humanos, económicos y productivos de una comunidad (Jordán & Simioni, 2003).

Andes es un municipio que cuenta con alta densidad poblacional, los oriundos de este municipio por el desarrollo de la región y gracias a que se ha venido implementando la planeación urbana, perduran allí sin desplazarse a las ciudades más grandes, esto se debe a que es uno de los pocos municipios con centro comercial, vía circunvalar, sede de la universidad de

Antioquia y muchas otras atracciones de interés público. Por ello es importante hacer respetar por medio de la planeación urbana los usos del suelo.

En el marco de la planificación, el perfil urbano es considerado como un instrumento de diagnóstico, que no asume de manera exhaustiva todos los temas posibles de análisis, sino que ayuda a identificar las variables claves, es decir, aquellas que expresan de mejor manera aspectos o problemáticas que trascienden los niveles locales hacia lo supramunicipal y regional (Rodríguez & Arango, 2002).

Un buen plan de ordenamiento responde a la necesidad de tener un derrotero o un mapa que guíe el proyecto. De la misma manera, es preciso que los esfuerzos que se realicen en el desarrollo del proyecto estén: adecuadamente enfocados para satisfacer las necesidades para las cuales se planteó el proyecto; convenientemente enmarcados dentro de los limitantes de recursos y el plazo del proyecto; por lo tanto, es un sistema por medio del cual se retroalimentan medidas correctivas a un proyecto en progreso. Esta retroalimentación involucra los siguientes pasos:

- Detección de desviaciones entre lo planeado y lo ejecutado.
- Análisis de las desviaciones.
- Generación de medidas correctivas o de mitigación.
- Implantación de las medidas correctivas en el proyecto.
- Seguimiento de la efectividad de las medidas.

Es necesario comenzar a recuperar el control para no permitir la urbanización ilegal ya que es un mecanismo predominante de acceso al suelo y a la vivienda para la mayoría de los habitantes de los municipios, generando exclusión y vulnerabilidad social, lo cual va totalmente

en desacuerdo con un sistema de planificación, poniendo en jaque el desarrollo propuesto por un plan de ordenamiento establecido.

Por tal motivo, se debe tener en cuenta la gestión urbana; la cual soporte las decisiones que se tomen, defendiendo el papel que juega en el área en cuestión, dentro del plan de ordenamiento municipal y la gestión de los procesos de urbanización del área que condicionan los desarrollos futuros. Igualmente, la gestión se aborda de la misma manera que los distintos mecanismos utilizados para la urbanización y ocupación del territorio (desarrollo de los predios) en función de potenciar aquellos que optimizan el territorio e implementar los que se consideren necesarios para el logro del desarrollo del área en función de coadyuvar al cumplimiento del modelo de ciudad propuesto (Vollert, 2006).

En el caso de Andes (Antioquia) es necesario que se tomen medidas tempranas para garantizar un municipio bien constituido, construido adecuadamente, donde se garanticen los servicios públicos fundamentales, espacios de esparcimiento y sobretodo donde se generen sectores económicos productivos. En los sectores donde ya se halla generado algún tipo de desacatamiento a la ley es necesario generar medidas correctivas o de mitigación con el fin de lograr condiciones apropiadas para la comunidad y para el crecimiento futuro del municipio y su desarrollo.

## 8. EL CONTROL URBANO

La Ley 388 de 1997, tiene como objetivos: establecer mecanismos que permitan al municipio ejercer su autonomía, promover el uso equitativo y racional del suelo, la ejecución de acciones urbanísticas eficientes y garantizar que los propietarios se ajusten a la función social y ecológica de la propiedad. También, promover la armoniosa concurrencia de la nación, entidades territoriales, autoridades ambientales y las de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que permiten al estado el ordenamiento del territorio para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

La indisciplina generalizada y el ineficiente control urbano se convierten en el círculo vicioso responsable del crecimiento desordenado de las ciudades. En el 90% de los municipios o distritos del país, según la encuesta del Ministerio de desarrollo económico en el año 2001 a las autoridades de planeación y de control urbano, las autoridades correspondientes no han podido ejercer el control requerido, por las siguientes razones fundamentales: existe enfrentamiento entre el código de policía y el procedimiento contenido en el CCA (Código Contencioso Administrativo) para aplicar las sanciones; no existe procedimiento gradual para aplicar las medidas preventivas; el valor de la multas es inequitativo para los estratos bajos; las oficinas de control urbano (adsritas a la secretaria de planeación municipal), no cuentan con el personal suficiente e idóneo para garantizar el control urbano; no hay sistemas de información que recojan la cartografía y las licencias actualizadas; no hay una articulación adecuada entre las dependencias a las que les corresponde la gestión urbanística; en general la estructura administrativa municipal debe fortalecerse en lo referente a los recursos financieros, administrativos, logísticos, estratégicos y en la capacitación a sus funcionarios.

Con la finalidad de evitar evasiones a la ley, los entes estatales ejercen el control urbano, basándose en normatividades previas a la construcción, ya que corresponde a los municipios ejercer el control de las obras objeto de licencia, para lo cual requieren de los documentos técnicos como plano de identificación del terreno, registros fotográficos, estudios de suelos, presentación del diseño arquitectónico, diseño estructural y de redes de servicios, presupuesto de obras entre otros, que acompañan a la licencia de construcción con el fin de garantizar la legalidad y concordancia con el plan de ordenamiento territorial y sus normas urbanísticas.

Las entidades para ejercer control se pueden basar en planos urbanos actualizados, con prediación catastral actualizada para controlar la construcción no autorizada de edificios y para cerciorarse de que se observan las normas establecidas por la ley en materia de construcción [3] pues es necesario establecer periódicamente unas rutinas de revisión con el fin de mostrar el interés por el cumplimiento de la norma y evitar evasiones a la ley.

### **8.1. La Importancia de la Evaluación en la Gestión Urbana: El Caso Colombiano**

Existen diferentes puntos de vista sobre lo que es la evaluación y su real importancia en la gestión urbana, para planear, ejecutar y controlar de los usos del suelo.

Un objetivo básico de la evaluación y su importancia para la gestión urbana es generar información que soporte los procesos para la toma de decisiones sobre lo que se va a ejecutar, se está o se ha ejecutado. Una evaluación objetiva realizada antes de ejecutar un plan o proyecto puede ofrecer la información necesaria para decidir si éste se realiza o no.

Para el caso de proyectos que están en proceso de ejecución, la evaluación es igualmente importante para la gestión urbana, porque permite detectar en qué medida se están logrando sus objetivos, si existen desvíos de su ruta crítica, cómo se comportan los imprevistos, en qué medida factores externos al proyecto alteran su normal desarrollo, etc. Es decir acopia información para saber si el proyecto va según lo previsto y por lo tanto continuar, si el proyecto se está desviando o rezagando. etc., y en consecuencia, plantear los correctivos pertinentes... O si, definitivamente, el proyecto está en una situación tal, que la mejor decisión debe ser cancelar el desarrollo de su ejecución.

Para el caso de los proyectos ya terminados, la evaluación siempre es necesaria, puesto que, solo a través de ella, se podrá tener una idea real y objetiva de los efectos y repercusiones generales en la gestión urbana del proyecto (si se lograron o no los objetivos y metas, los efectos directos e indirectos, la eficiencia y efectividad, etc.).

Así entonces,

La evaluación es una actividad importante para la gestión urbana porque produce información de utilidad en la toma de decisiones antes, en o después de ejecutarse cualquier tipo de plan o proyecto y/o ayuda para el diseño de otros. Este reconocimiento a la necesidad de la evaluación se ha generalizado. ¿Sin embargo, por qué son tan pocas las entidades responsables de la gestión urbana, ante todo públicas, que evalúan?, por qué existe tan poco desarrollo en la evaluación de planes y proyectos de impacto urbano - regional? De los responsables de la gestión urbana, ¿quiénes quieren conocer los resultados de estas evaluaciones?; los que toman decisiones, desean conocer sus aciertos o fracasos?; los que ejecutan, no están interesados en saber sus logros y errores?; En todo esto, ¿qué piensan los planificadores y las autoridades responsables de gestionar el desarrollo municipal y regional? (Rueda, 1993).

La administración municipal debe ser la entidad más interesada en realizar una acertada evaluación de los proyectos en estudio, en el caso de Andes una mala evaluación de un proyecto, podría significar desviaciones importantes de dinero, además se podrían estar despilfarrando recursos que podrían invertirse de mejor manera en proyectos que beneficien comunidades más necesitadas.

## **9. MARCO NORMATIVO**

Con el fin de garantizar la correlación de lo descrito durante el trabajo presentado es necesario realizar un repaso por las más importantes normas y legislaciones vigentes relacionadas con el tema en desarrollo tanto a nivel nacional como municipal además de confrontar la práctica realizada en el municipio de Andes respecto a la gestión urbanística de acuerdo con el marco normativo.

### **9.1. Revisión de Legislación**

#### **9.1.1. Análisis Normativo**

El proceso de planificación en Colombia a partir de los Planes de Ordenamiento Territorial y entendiéndose estos como una política de Estado de muy reciente utilización y de la cual se tiene una escasa experiencia marcada por un sinnúmero de enfoques e interpretaciones, es hoy en día la más poderosa herramienta diseñada para la toma de decisiones en las regiones del país. El legislador colombiano ha expedido diferentes normas tendientes a ordenar, modernizar y articular las funciones de las entidades territoriales según el lugar donde se desarrollen las ciudades.

Es a partir del año 1991 cuando la Constitución Política Colombiana define el ordenamiento territorial como algo más que la distribución político administrativa de una región para avanzar en paralelo a los procesos de descentralización y de establecimiento de las autonomías de las entidades territoriales y específicamente de los municipios. La posibilidad de crear nuevas entidades territoriales y administrativas, la distribución de competencias y recursos, impulsan estos procesos de ordenamiento (Padilla, 2009).

El Artículo 1° de la Constitución Política de 1991 reconoce a la República de Colombia como un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.

A partir de este principio de descentralización, la constitución política de 1991, para fines políticos y administrativos, divide el territorio en las entidades territoriales actuales, a saber: departamentos, municipios, distritos, y territorios indígenas; convierte las comisarías e intendencias en departamentos, elevando el número de estos a 32, cada uno gobernado desde sus respectivas ciudades capitales. Prevé además la creación de provincias y regiones administrativas y de planificación.

La Constitución vigente determinó la descentralización y la autonomía de las entidades territoriales entendida como la capacidad jurídico-política para la gestión de sus propios intereses dentro de los límites de la Constitución y la ley. En razón de tales delineamientos, las entidades territoriales pueden administrar sus propios recursos, crear tributos, emitir bonos y títulos de deuda pública, etc. El régimen departamental está contenido en los Artículos 297 y siguientes de la Constitución que establece la autonomía para la administración de sus políticas sociales, económicas, turísticos, de planeación, de medio ambiente, de transporte y vías de comunicación, de desarrollo de sus zonas de fronteras y la posibilidad de crear y suprimir municipios. (Cueva, Olarte, & Sanabria, 2013)

El artículo 311 y subsiguientes define al Municipio como la entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, asignándole todas aquellas funciones que desde la ley y la constitución le corresponde realizar en aras de garantizar el desarrollo ordenado de su

territorio, fomentando el progreso local, el mejoramiento social y cultural y la promoción de la participación comunitaria. Dentro de las funciones asignadas al Concejo Municipal, a quien constituye como la corporación elegida popularmente para ejercer control político sobre la administración municipal, está la de reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda; funciones que devienen en elementos importantes para los propósitos de la presente investigación, debido a que del correcto control que se haga en el manejo y asignación de los usos del suelo desde el Plan de Ordenamiento Municipal, depende el crecimiento y desarrollo del Municipio, de acuerdo al modelo de ocupación deseado.

Como herencia de una tradición románica el sistema colombiano adoptó en su Constitución la protección del derecho de propiedad. La función social de la propiedad inicia su configuración legal desde la reforma constitucional de 1936 cuando establece que ante un conflicto de los derechos de particulares y los motivos de utilidad pública o interés social reconocido en la ley el interés privado deberá ceder al interés público, que sería el sustento legal para la configuración de la expropiación (Cueva, Olarte, & Sanabria, 2013).

Las primeras expresiones de los instrumentos de planeación y gestión del territorio se dieron a partir de la regulación de la expropiación, la parcelación y el impuesto predial. La Ley 88 de 15 de diciembre de 1947, que introdujo disposiciones sobre el fomento de desarrollo urbano, obliga a los concejos municipales a dictar las providencias tendientes, en primera instancia, a delimitar el área urbana de las poblaciones y a definir la zonificación, con la cual se estableció la obligatoriedad de trazar un plano regulador para las ciudades principales, en donde, como base normativa de los instrumentos de planificación actuales y específicamente sobre lo referente a la clasificación del suelo dictada desde la Ley 388 de 1997, cada municipio debía

indicar la manera como debe continuarse la urbanización futura de la ciudad; exigiendo además, la presentación y aprobación de planos para nuevas edificaciones, en aras de salvaguardar la alineación de las calles y el plano general de urbanización. La reglamentación específica de los usos del suelo también toma forma en esta Ley, la cual dicta disposiciones de obligatorio cumplimiento respecto a la ubicación de usos asociados a la venta de licor en relación a las áreas y equipamientos de uso recreativo y educativo.

Pese a los intentos de establecer la “Planificación para el Desarrollo” impulsada por la Organización de Estados Americanos (OEA) y la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) en los años setenta Colombia sufrió un proceso de consolidación de un sistema que se fue desvaneciendo frente a dos fenómenos que determinaron el desarrollo de la planificación urbana en las siguientes décadas: un cambio en la concepción del sistema de planificación, y la incapacidad de la administración pública para enfrentar la explosión urbana y la construcción de ciudades a un ritmo que no se había registrado anteriormente en el país.

La actuación urbanística en los procesos de planeación por parte del Estado se ve fortalecida con la promulgación de la Ley 9 de 1989, conocida como la Ley de Reforma Urbana, con la cual se trata de corregir los procedimientos ineficientes de regularización territorial que acompañó las décadas anteriores. El ordenamiento y crecimiento de las ciudades, las normas en materia de distribución del suelo y protección del espacio público, así como la gestión general del territorio, son los principales aspectos que se regulan desde esta ley. Dentro de sus características principales está la introducción de instrumentos de gestión asociados al reajuste de tierras y la integración inmobiliaria, la extinción de dominio por desarrollo prioritario, el derecho de preferencia, el banco de tierras, los bonos de reforma urbana y la contribución de desarrollo municipal.

Con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial - LOOT (Ley 1454 de 2011) se define el marco institucional e instrumentos para el desarrollo territorial en cuanto a competencias entre la nación, entes territoriales, áreas metropolitanas y establece normas generales para la organización territorial. La Ley se centró en promover la descentralización, planeación, gestión y administración de los intereses de las entidades territoriales y las instancias de integración territorial y fomentar el traslado de competencias (Cueva, Olarte, & Sanabria, 2013).

En cuanto a la distribución de competencias en materia de ordenamiento del territorio, el Artículo 29 de la LOOT define para la entidad territorial municipal las siguientes:

- a) Formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio.
- b) Reglamentar de manera específica los usos del suelo, en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes.
- c) Optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

Estas competencias en materia de ordenamiento son reafirmadas de manera reciente por la Ley 1551 de 2012, que modifica y complementa la Ley 136 de 1994. En su artículo 6°, inciso 9, define como función para el Municipio, la de formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, reglamentando de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales.

La función ecológica de la propiedad fue agregada en la Constitución Política de 1991, la cual ratificó además el principio de la función social, permitiéndole a la administración pública la

intervención en el desarrollo urbano desde el ámbito de la prevalencia del interés general sobre el particular.

El sistema normativo colombiano de planificación y gestión urbana se complementan con la Ley 152 de 1994, Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, y la Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial,

### **9.1.2. Niveles de planeamiento y gestión urbanística.**

El Artículo 311 de la Constitución Política establece el fundamento del ordenamiento territorial municipal y distrital al establecer para los municipios el deber de "ordenar el desarrollo de sus territorios". Este precepto fue retomado por la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo (Ley 152/94), en su Artículo 41, donde se establece que los municipios, además de los planes de desarrollo, deben contar con un plan de ordenamiento territorial, elaborado con el apoyo técnico y las orientaciones del Gobierno Nacional y los departamentos.

Posteriormente la Ley 388 de 1997 desarrolla los anteriores preceptos constitucionales y legales, dando al ordenamiento territorial municipal las bases legales para su aplicación, decretando la obligación a los municipios de expedir el Plan de Ordenamiento Territorial municipal en concordancia con el plan de desarrollo municipal

A partir de la promulgación de la Ley 388 de 1997 puede hablarse de la configuración de un nuevo sistema de planificación territorial formado, como comenta Salazar (citado por Sonia et. al 2013, 159), por dos instrumentos complementarios: El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) como instrumento de planificación física para mediano y largo plazo que provee los instrumentos de gestión del suelo que permiten la materialización de la planificación, y el Plan de Desarrollo Municipal (PDM) como documento de política y compromiso asumido por el Alcalde para

ejecutar durante su periodo de gobierno. Se genera entonces una interdependencia entre ambos planes municipales, integrando los lineamientos y las regulaciones urbanísticas, superponiendo objetivos de planeación e instrumentos de gestión, como base para alcanzar los objetivos del ordenamiento.

### **9.1.3. La Ley 388 de 1997 y los instrumentos de planeamiento**

La estructura de la Ley 388 de 1997 se identifica desde una serie de componentes, principios y los instrumentos específicos de planificación territorial, los cuales se han establecido para garantizar la eficacia en los procesos municipales de planeamiento urbano.

#### **Concepto del ordenamiento**

Como concepto del ordenamiento, el artículo 5, capítulo II de la Ley 388, define el ordenamiento territorial municipal como un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Tal como lo expresa la Constitución Política de 1991 (art.79), debe existir una acción participante de los diferentes actores en las decisiones que puedan afectarlos, de este modo, puede observarse que la ley define un concepto de carácter local que corresponde a un conjunto de acciones de planificación física concertadas. Por otro lado, la definición de ordenamiento

permite ver claramente que las acciones allí expresadas involucran el territorio municipal en su conjunto, superando así el sesgo urbano que históricamente ha planteado el ordenamiento.

### **Principios de la Ley 388**

La Ley 388 de 1997 fundamenta el ordenamiento territorial en 3 principios básicos, a saber:

- La función social y ecológica de la propiedad
- La prevalencia del interés general sobre el particular
- La prevalencia del interés general sobre el particular

Al incorporar estos principios la Ley está retomando principios constitucionales importantes, consignados en el artículo 58 de la Constitución Política, como son el de la función social y ecológica de la propiedad, y el de la prevalencia del interés público sobre el particular; incorporando además la función pública del urbanismo y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Es importante resaltar como el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios le permite al Estado intervenir desde una nueva visión del urbanismo sobre la forma en que se desarrolla el territorio, definiendo reglas que le permiten garantizar los procesos de transformación del suelo, jugando un papel relevante en el mercado de la tierra, desde la base de pactos políticos establecidos en los planes de ordenamiento y acorde con el modelo de ciudad deseado.

## **El Plan de Ordenamiento Territorial y sus componentes**

El artículo 9 de la Ley 388 prevé 3 tipos de planes:

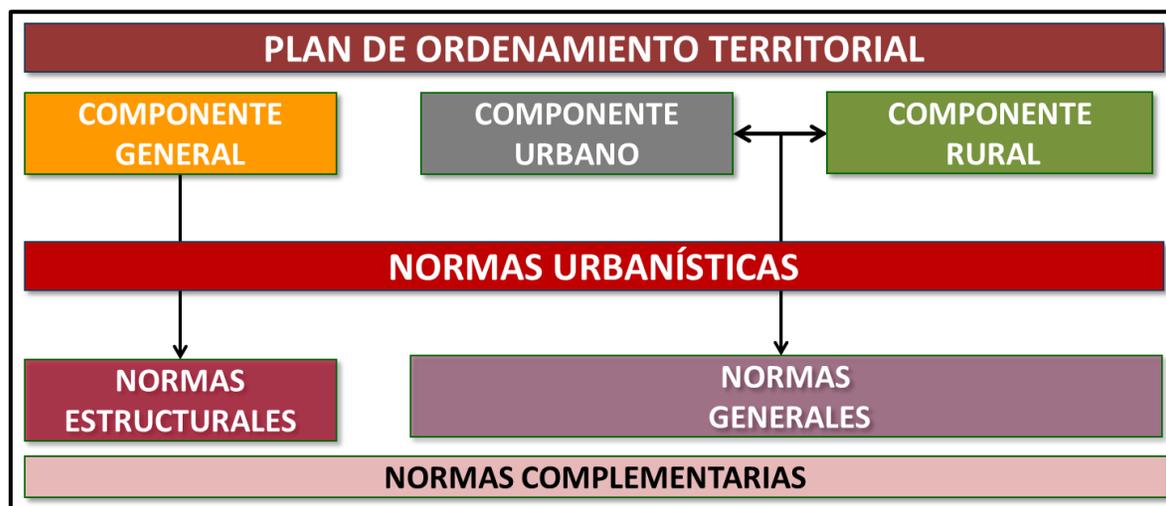
- a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;
- b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y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

Posteriormente el artículo 11 define que cada plan de ordenamiento, independiente de su tipología deberá contemplar de manera integral en su estructura 3 grandes componentes cada uno de ellos contiene unos requerimientos claros y representan un nivel de planificación específico: el componente general de los planes de ordenamiento “estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo”; el componente urbano “por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano; y el componente rural “por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal” (ver figura 1)

Según Molina y Albarracín (2008, pag. 71) la estructura de la Ley, pese a ser clara, en la práctica cotidiana de los municipios pequeños se encuentra una fuerte tendencia a confundir las normas urbanísticas, contempladas en el artículo 15 de la Ley, con las normas de reglamentación de usos específicos para las áreas urbanas (componente urbano), debido a la inadecuada interpretación que hacen los técnicos de planeación municipal sobre el término urbanístico,

relacionándolo directamente con lo urbano y no con lo territorial municipal en donde se involucra tanto lo rural como lo urbano, que era lo que pretendía la Ley.

**Figura 1. Componentes de los planes de ordenamiento**



Fuente: Ministerio de Vivienda

### **Normas urbanísticas**

La Ley, en su artículo 15, determina que las normas urbanísticas son las que “...regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos”. Asimismo, establece su jerarquía de la siguiente manera:

- a) Normas urbanísticas estructurales: “son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del Plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano”. Estas normas prevalecen sobre las demás y solo podrá emprenderse su modificación con la revisión general del plan, o por el alcalde con base en estudios técnicamente sustentados

- b) Normas urbanísticas generales: “Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión”. Son las normas de segundo nivel y las que más se relacionan con la distribución de cargas y beneficios, contempladas en los principios de la Ley.
- c) Normas urbanísticas complementarias: Son las “relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento, y [...] todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales”. Dentro de esta categoría se encuentran contemplados los planes parciales (figura fundamental en el procedimiento de reparto de cargas y beneficios).

Ahora bien, dentro de este marco de normas urbanísticas y de intenciones legislativas, debe considerarse que la ausencia de un proceso serio de capacitación en el reciente tema del ordenamiento del territorio, unido a las enquistadas prácticas alrededor de los códigos de urbanismo, como instrumento sagrado para el planeamiento urbano, fueron algunas de las causas principales por las cuales la interpretación de la Ley tuvo en sus inicios demasiadas dificultades para los municipios medianos y pequeños. Dicha situación se sigue presentando después de 10, repercutiendo seguramente, pero en menor cuantía, en graves falencias y desaciertos en su implementación y en sus procesos de revisión (Molina & Albarracín, 2008).

## **Instrumentos**

De acuerdo al Ministerio de vivienda, los instrumentos son los diferentes métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión, con los que dispone un municipio para hacer operativo su POT. Estos a su vez se clasifican en instrumentos de planificación, gestión y financiación.

Dentro de los instrumentos de planeamiento se encuentra en primer orden el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), que se articula con el Plan de Ejecución. El POT se desarrolla o reglamenta a través de los planes parciales y otro tipo de decretos. Finalmente, en el caso concreto se expiden resoluciones de la autoridad de planeación o quien ésta haya delegado para tal fin (Cueva, Olarte, & Sanabria, 2013).

El plan de ordenamiento, como instrumento de planeamiento, define las políticas de uso y ocupación del suelo, la localización de infraestructura vial y de transporte, la delimitación de áreas para la protección y conservación de los recursos naturales, los tratamientos y actuaciones urbanísticas, las estrategias para los programas de vivienda de interés social, las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, las características de las unidades de actuación urbanística, las directrices para la formulación de planes parciales, la expedición de normas urbanísticas y los procedimientos e instrumentos de gestión urbana.

Con el fin de garantizar el desarrollo y ejecución de las actuaciones urbanísticas la Ley 388 de 1997 prevé instrumentos de actuación tales como:

- Desarrollo y construcción prioritaria: determina tiempos máximos para urbanizar suelo de expansión, urbano no urbanizado o urbanizado sin construir, que en caso de incumplimiento habilita la iniciación de procesos de enajenación forzosa a favor del municipio.

- Integración inmobiliaria y reajuste de tierras: permite distribuir equitativamente, las cargas y beneficios en las unidades de actuación urbanística generando transformaciones en la estructura predial.
- Cooperación entre partícipes: permite distribuir equitativamente, las cargas y beneficios en las unidades de actuación urbanística que no requieran una nueva configuración predial de la superficie.
- Derechos de preferencia, que determina la posibilidad por parte del Estado de tener la prevalencia para adquirir la propiedad de determinados inmuebles.
- Declaratoria de utilidad pública, que posibilita, cuando se consideren condiciones particulares definidas en la Ley o especiales de urgencia, la iniciación de procesos de expropiación administrativa.
- La enajenación forzosa, como primera opción en la adquisición de inmuebles, cuyos propietarios se rehúsan a participar, o aquellos predios que hayan incumplido la imposición de desarrollo prioritario.
- La expropiación, como segunda opción a los procesos de enajenación forzosa o voluntaria, puede ser judicial o administrativa, cuando el municipio decreta condiciones de urgencia para la adquisición de predios o inmuebles necesarios para la ejecución de obras de utilidad pública o interés social en el plan parcial.

La autorización previa para adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios, conocida como Licencia Urbanística es expedida por el curador urbano o la autoridad municipal competente, en cumplimiento de las normas

urbanísticas y de edificación adoptadas en el POT, de conformidad con el Decreto Nacional 1469 de 2010.

Según Molina, Albarracín, (2008, pag, 74) se observa la integración y relación directa entre los instrumentos de planificación con los de gestión del suelo, estableciendo claramente que los primeros desarrollan y complementan las políticas, objetivos y estrategias del P.O.T. y concretizan la norma urbanística en áreas específicas del suelo urbano o de las zonas de expansión, y los segundos, permiten establecer los mecanismos para el reparto equitativo de cargas y beneficios (los aprovechamientos específicos del suelo y el cálculo de las plusvalías). Esta situación de jerarquización de planes y unidades de planeamiento a diferentes escalas territoriales, que no estaban muy explícitas en la Ley, ocasionaron una confusión para muchos municipios de escala media y pequeña, hasta el punto de dejarlos, en muchas ocasiones, solamente enunciados en sus documentos, pero sin claridad alguna para su posterior aplicación en el proceso de planeamiento urbano.

## **10. GESTIÓN URBANA EN EL MUNICIPIO DE ANDES**

Con el fin de enmarcar el desarrollo del municipio y la importancia de tener claro cómo se debe manejar el crecimiento urbano dentro del mismo se presentan a continuación sus generalidades, para encaminar adecuadamente los objetivos a cumplir.

### **10.1. Generalidades Municipio**

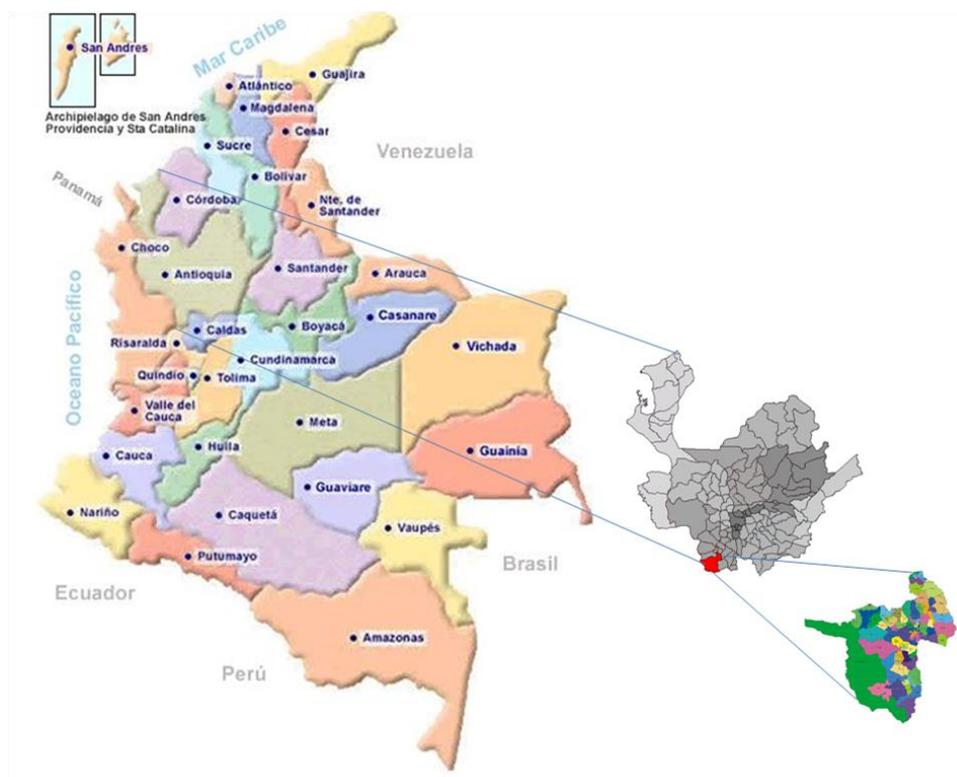
Andes es uno de los municipios con más desarrollo de la región suroeste del departamento de Antioquia, esto se evidencia en los esfuerzos de crecer por medio de los proyectos de infraestructura, no en vano la administración del departamento de Antioquia les ha designado en el 2011, recursos por 9 mil 200 millones de pesos para la construcción de diferentes proyectos para beneficio de sus aprox. 41.591 habitantes y múltiples inversionistas.

#### **10.1.1. Descripción Física del Municipio de Andes**

La ubicación de Andes dentro de Colombia (Ver figura 2) favorece las actividades económicas pues está localizado a los 05° 39' 29" de latitud norte y 75° 52' 51" de longitud oeste con un perímetro urbano de 184.2 hectáreas. Altura sobre el nivel del mar: 1.300 m. (Ver figura 2) Temperatura media 21,2° C. Precipitación media anual: 2.092 mm. El área municipal es de 444 km<sup>2</sup> y limita por el norte con Betania, Hispania y Pueblo Rico, por el este con Jericó y Jardín, por el sur con el departamento de Risaralda, municipio de Mistrató y por el oeste con el departamento de Chocó, municipio de Bagadó (Ver figura 3). Dista de Medellín 117 km, su red vial rural cuenta con 270 km de vías y 520 km de caminos, la red vial urbana cuenta con 3.6 km de vías en asfalto, 4.2 km de vías en concreto, 3.3 Km de vías en adoquín, 3.2 km de vías en tierra y 3 km de vías peatonales (Ver figura 4). Datos demográficos Según el Censo Nacional Poblacional de

2005, la población total del municipio de Andes es de aproximadamente 41,591 habitantes, la población de la cabecera municipal es de 19,176 habitantes y el sector rural 22,415 habitantes.

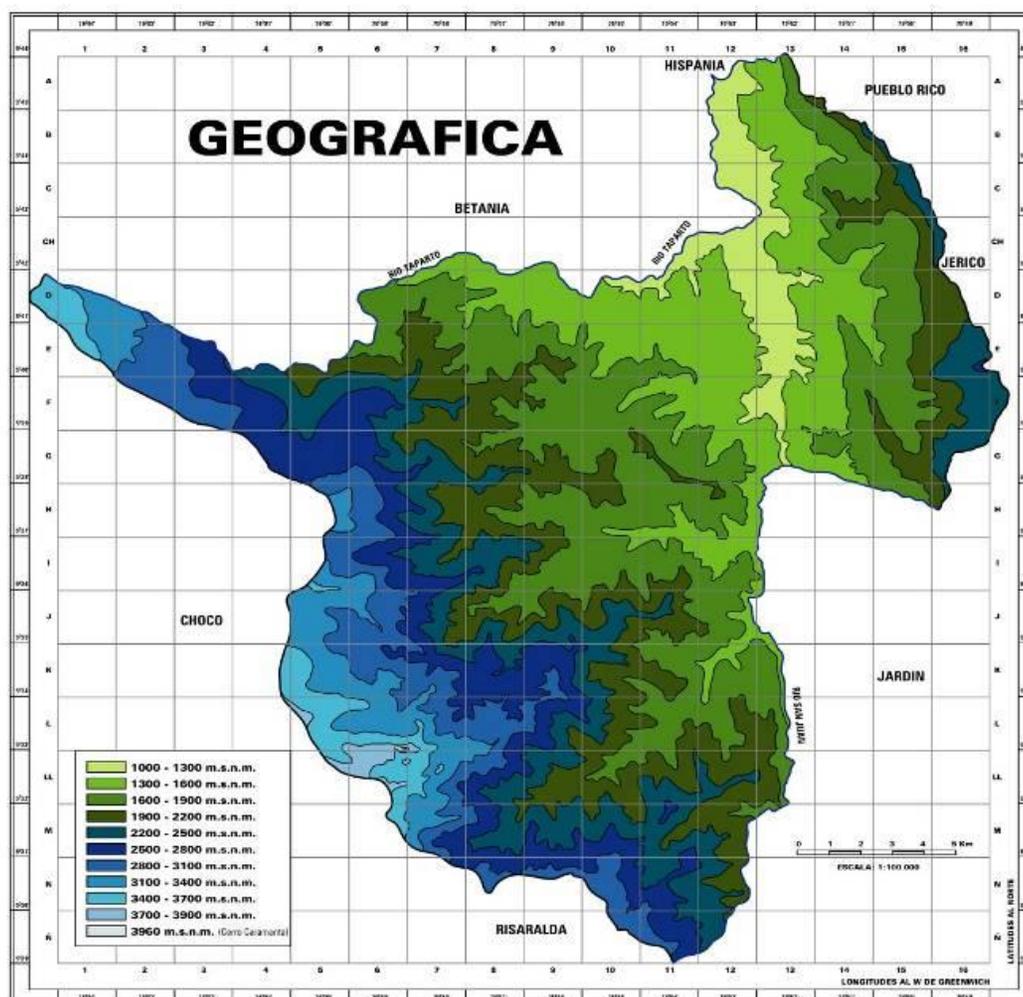
**Figura 2. Ubicación geográfica del municipio de Andes en Colombia**



Fuente: <http://www.wikipedia.com>

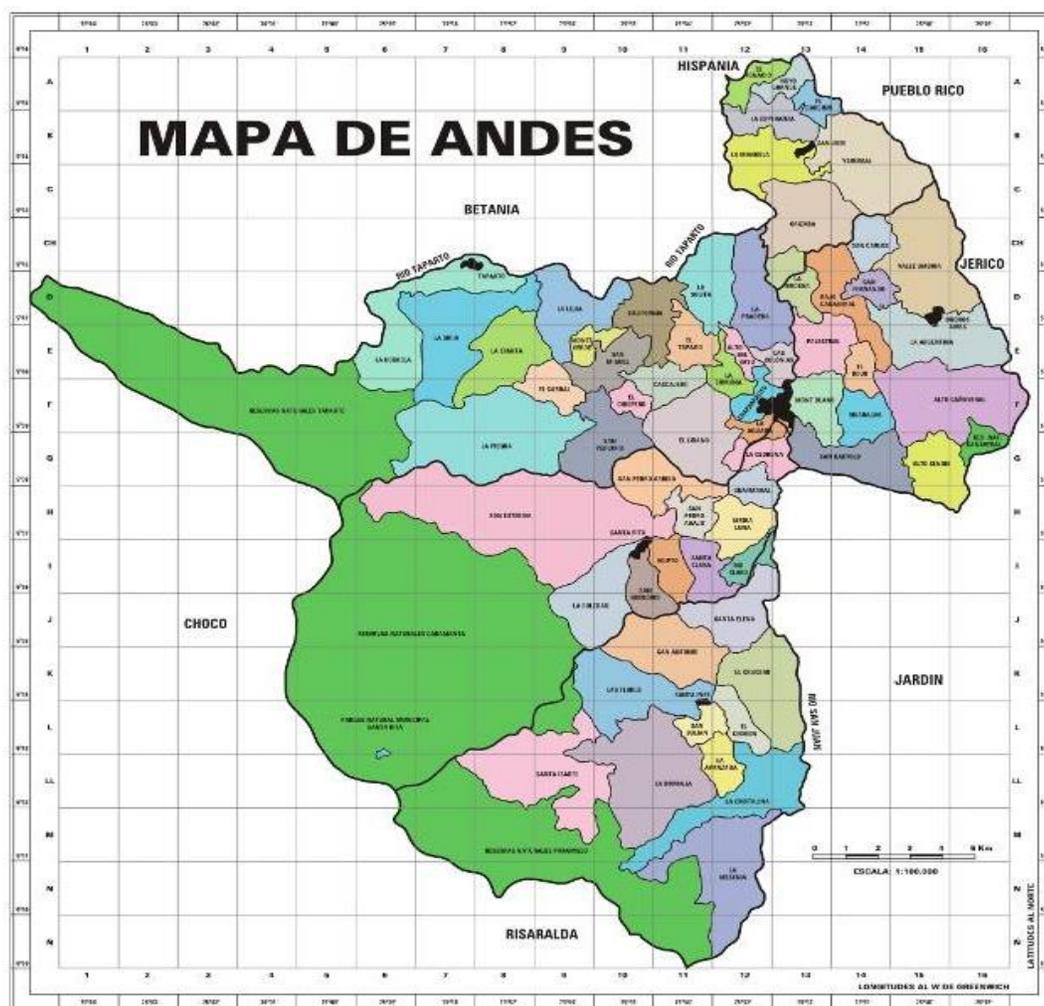
En la figura 1 se observa el mapa de Colombia con sus divisiones por departamentos, de allí se demarca el mapa de Antioquia donde en color rojo se identifica el municipio de Andes, permitiendo ver como andes pertenece a la región suroeste de Antioquia.

Figura 3. Mapa Geográfico Municipio de Andes y metros sobre el nivel del mar



Fuente: Plan Básico De Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes.

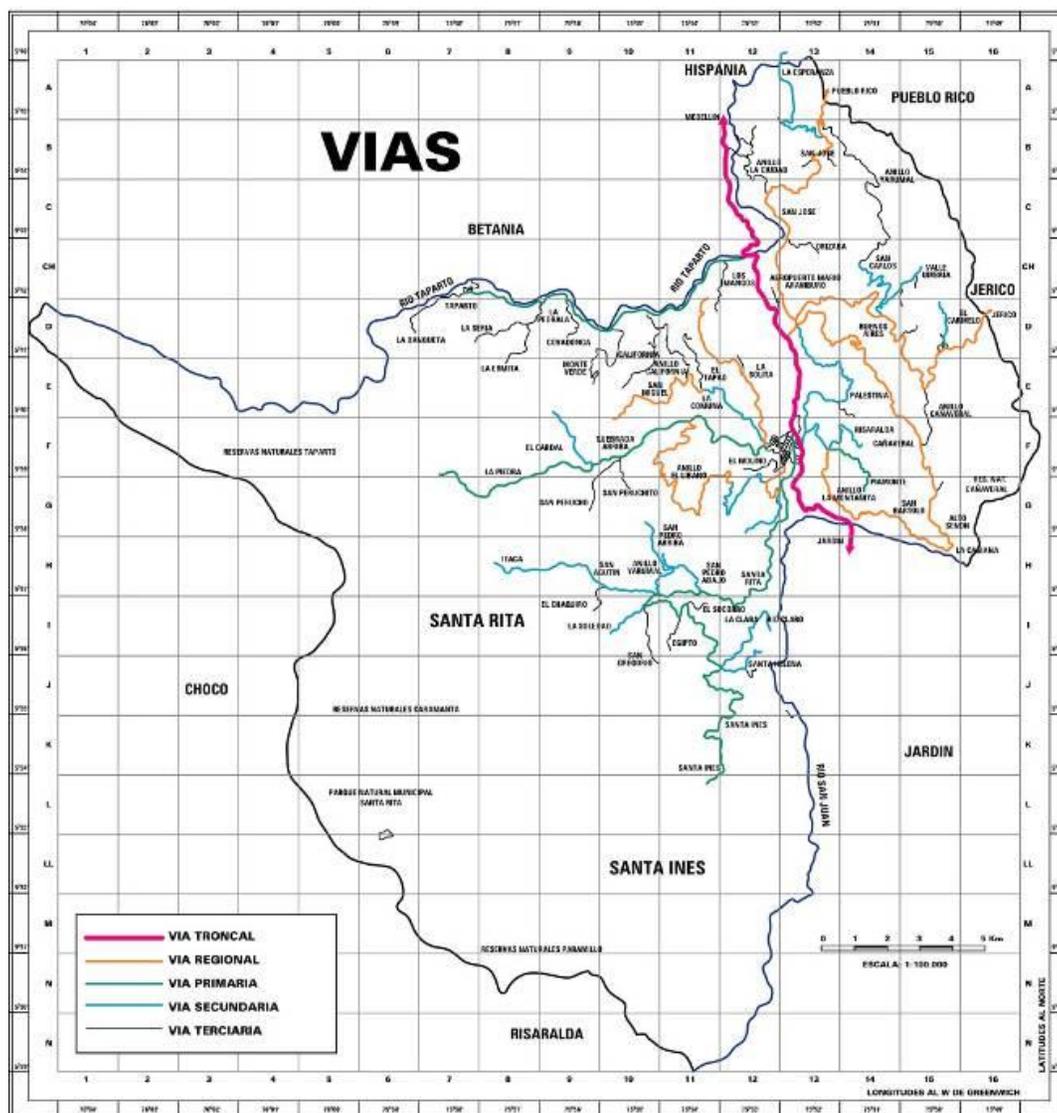
**Figura 4. Mapa División Política Municipio de Andes**



Fuente: Plan Básico De Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes.

Las figuras 3 y 4 permiten observar cómo cambia climáticamente el municipio de Andes debido a las diferencias de cotas respecto al nivel del mar, permitiendo tener diferentes cultivos en cada una de sus zonas.

**Figura 5. Mapa Vial Municipio de Andes.**



Fuente: Plan Básico De Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes.

La figura 6 permite observar como el municipio de Andes contiene una malla vial definida en el casco urbano, además de una conexión vial con los municipios de Hispania, Jardín y Pueblo Rico lo que permite el desarrollo de la región ya que puede conectarse fácilmente con los municipios vecinos y con la capital de Antioquia.

**Ecología.** El bosque natural, representa hoy en el municipio el 40% del área total, es decir 17750.87Ha aproximadamente. La mayoría de estos bosques se encuentran localizados en las partes altas de la vertiente occidental de la cordillera Occidental en límites con los departamentos de Chocó y Risaralda y son los que conforman Los Farallones del Citará y el Cerro de Caramanta: Por su gran extensión, su alta biodiversidad y principalmente por ser una Estrella Hidrográfica, allí nacen la mayoría de los ríos y quebradas que surten los acueductos veredales, corregimentales y municipal. (Ver Figura 5.)

**Figura 6. Mapa Ecológico Municipio de Andes.**



Fuente: Plan Básico De Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes.

**Economía.** Las actividades económicas de mayor importancia son la agricultura, la ganadería, la minería y el comercio; se destaca la ganadería vacuna, se explotan minas de oro y hay reservas carboníferas. Los principales cultivos son café, plátano y banano, caña, fríjol, maíz, yuca y tomate entre otras frutas.

El uso actual del suelo se distribuye en cultivos silvoagrícolas, potreros, reservas naturales, bosques protectores y productores, rastrojos, cultivos y grandes áreas urbanizadas.

Es el distrito con mayor empuje comercial en el suroeste de Antioquia, en su zona urbana cuenta con una gran variedad de locales comerciales encontrando allí todo tipo de productos y bienes, además el municipio cuenta con nuevos espacios comerciales debido a la construcción de centros comerciales, Andes también es conocido por su zona rosa (barrio San Pedro) donde se centra la vida nocturna del municipio (Revista Congreso, 2016).

Cabe decir que el Municipio de Andes, es efectivamente uno de los líderes en ecología, ya que se ha logrado avances sobre la toma de conciencia acerca de la protección ecológica. No obstante, sobre la vocación agroindustrial diagnosticada por VISION ANTIOQUIA, es pertinente decir que Andes a este nivel está capacitado, por el momento, para asumir una tecnología y un avanzado desarrollo industrial en el ámbito cafetero, el cual ya ha alcanzado un renglón destacado no sólo a nivel de Subregión sino de todo el Departamento.

No hay duda de que los alcaldes elegidos popularmente son hoy gerentes del desarrollo con la autonomía política, fiscal y administrativa que les han otorgado el proceso de descentralización asumen grandes compromisos que tienen que ver con el manejo eficiente de nuevos recursos, con la definición y ejecución eficaz de sus planes de desarrollo con la puesta en marcha de los planes de ordenamiento territorial, responsabilidad que en gran medida depende su

gestión, además son los mayores gestores de un desarrollo urbanístico que lleve y permita mayor desarrollo en los municipios, para lograr llevarlos a ser competitivos y ponerlos a la altura de las ciudades para ser el complemento de desarrollo en el país.

## **10.2. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes**

El ordenamiento territorial es un proceso permanente en donde un municipio pone en orden el suelo o territorio de su jurisdicción a través de unas reglas y acciones tendientes a una mejor utilización y ocupación del suelo, de tal forma que permitan la armonía con el medio ambiente, las condiciones socioculturales de la población y la visión de futuro que se tiene del municipio.

EL POT se presenta como el principal instrumento para la orientación y regulación del territorio, ya que está conformado por un conjunto de acciones y pautas que se definen para ordenar el territorio, tanto urbano como rural.

Dicho plan se encuentra fundamentado en la Ley 388 de 1997, que establece la obligatoriedad a todos los municipios a elaborar sus planes de ordenamiento, los cuales tienen varias categorías dependiendo del total de la población. Específicamente, y de acuerdo a su población (41.591 habitantes) el Municipio de Andes pertenece a la categoría de Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), establecido según el artículo 23 de la Ley 388 de 1997 y reglamentado por el artículo 12 del decreto 879 de 1998, para los municipios con población entre treinta mil (30.000) y cien mil (100.000) habitantes. En este sentido, el Municipio de Andes adoptó el PBOT mediante el acuerdo 022 del 18 de Julio del 2000, el cual a la fecha de elaboración del presente documento se encuentra en proceso de revisión y ajuste.

Si bien el documento de formulación del PBOT del Municipio de Andes contempla en su estructura tres componentes: general, urbano y rural, acorde con el artículo 11 de la Ley 388 de 1997, la estructura del proyecto de Acuerdo 022, no obedece a esta misma dinámica, presentando un articulado continuo que divide su estructura en capítulos que parten de la implementación de las normas urbanísticas, mezclando de manera continua las asociadas a los diferentes componentes.

Tal y como se dijo en el numeral 7.3.1 del presente documento, lo anterior obedece a una interpretación inadecuada del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, producto de la ausencia de un proceso serio de capacitación para los funcionarios y profesionales encargados de elaborar la primera generación de planes de ordenamiento en el país, especialmente para los municipios medianos y pequeños, en donde las normas asociadas a los usos del suelo se confundían con la clasificación de las normas urbanísticas dictadas por la ley, generando desaciertos en la implementación de las mismas tanto en la formulación como en los procesos de revisión.

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente se aprobó en el año 2000 para un término de 7 años, el cual tiene como finalidad dar cumplimiento a los requerimientos establecidos por la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios. En primera instancia las vigencias de los planes de ordenamiento territorial están definidas para tres periodos constitucionales de alcaldes, de acuerdo al artículo 28 de la Ley 388, lo que implicaba que la vigencia de largo plazo se daría hasta el año 2006, pero dado que, en el año 2003, estos periodos constitucionales cambiaron de tres a cuatro años, la vigencia de los planes de ordenamiento, en su largo plazo sería hasta el año 2012.

### **10.2.1. Estructura del Acuerdo 022 de 2000**

El análisis de la estructura del PBOT del Municipio de Andes se realiza desde el documento de Formulación, ya que este diferencia claramente, al menos desde los apartados, los tres componentes que consolidan el acuerdo.

#### **Componente General**

##### *Políticas, objetivos y estrategias*

El Acuerdo 022 del 2000, PBOT del Municipio de Andes parte del establecimiento de una serie de políticas, cada una fundamentada y desarrollada en objetivos y estrategias, que buscan consolidar la plataforma de desarrollo del municipio, en el marco de su ubicación geográfica y como respuesta a las dinámicas nacidas de su jerarquía regional.

Estas políticas apuntan concretamente al aprovechamiento y conservación del medio ambiente, al desarrollo económico y productivo y a la configuración del Municipio de Andes como centro de servicios de nivel regional.

##### *Clasificación del suelo*

Clasifica el suelo municipal en urbano, expansión urbana, rural, suburbano y de protección, acorde con la Ley.

Suelo Urbano: Acertadamente y acorde con la ley configura el perímetro urbano de acuerdo al perímetro sanitario incluyendo el barrio La Aguada, el cual cuenta con sistema de acueducto independiente.

Es notorio ver como clasifica todos los caseríos rurales como suelos urbanos, cuando estos en realidad debieron clasificarse como centros poblados al interior del suelo rural, ya que si bien estos tienen una densidad alta que sobrepasan las asignadas para definir suelos rurales, deben igual contemplarse otros criterios más allá del tamaño poblacional y que dependen más de sus funciones respecto a la cabecera municipal, de las cuales depende su economía.

Suelo de Expansión Urbana: Define posteriormente cuatro suelos de expansión urbana, delimitados bajo criterios de crecimiento poblacional y tendencia de incremento inmobiliario de acuerdo con las dinámicas constructivas. Para cada suelo de expansión define un uso específico, y lo limita a plazos de desarrollo. Siendo así, define los siguientes suelos de expansión:

- Suelo de expansión para VIS, a corto y mediano plazo. EU1
- Suelo de expansión urbana para vivienda a largo plazo. EU2
- Suelo de Expansión para Vivienda en el Sector del Aeroparque EU3
- Suelo de expansión urbana para uso industrial. EUI4

El suelo de expansión denominado EU3, dividido a su vez en tres suelos para cada plazo, (corto, mediano y largo plazo), queda desligado de la malla urbana existente, lo que resulta contraproducente al momento de querer incorporarlo al suelo urbano una vez se logre su desarrollo.

Para algunos de los centros poblados define igualmente suelos de expansión, fundamentados en los mismos criterios usados para designar la expansión de la cabecera urbana.

Suelo Suburbano: Como suelos suburbanos delimita dos corredores a lo largo de la troncal del café, en todo su recorrido al interior del territorio municipal, separados por el suelo de expansión EU3. Para estos corredores suburbanos asigna usos acordes con las bajas densidades e intensidades de uso que define la ley.

Suelo de Protección: Acogiendo los lineamientos de la ley, define los suelos que haciendo parte de los suelos urbano, rural y de expansión urbana, presentan limitaciones para su desarrollo dadas sus condiciones geográficas, paisajísticas o ambientales o por formar parte de la zona de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de áreas de amenaza o riesgo no mitigable.

En estos términos delimita 16 zonas de protección para el suelo rural, y 13 para el suelo urbano, incluyendo dentro de estas una faja de retiro de 30 metros a la Troncal del Café, la cual no debería catalogarse como tal, ya que en realidad se constituye en un área de reserva que se define como de interés público. No obstante, su asignación es válida, teniendo en cuenta que el acuerdo es del año 2000; ya que en el año 2008 sale la Ley 1228 que define para este tipo de vía un retiro de 45 metros (22.5 metros a lado y lado) para carreteras de esta categoría, es decir de segundo orden, lo cual deberá acogerse en la revisión y ajuste.

### *Sistemas estructurantes*

Desde los sistemas estructurantes de carácter general, define y delimita aquellos asociados específicamente a la comunicación vial regional y entre el área urbana y rural, acorde con los lineamientos de la ley; establece también la normativa relacionada con los servicios públicos, los equipamientos y el espacio público.

Cabe notar que el sistema vial de carácter estructurante el PBOT los asume desde planes, programas y proyectos, sin definir una estructura y jerarquización clara.

Igual sucede con otros sistemas, como el espacio público, en donde incluso se refleja poco conocimiento de la norma, mezclando programas de espacio público con aquellos referidos al sistema de equipamiento, pero tal y como expresó anteriormente, esto es algo común a la mayoría de los planes de ordenamiento de primera generación, dado el desconocimiento general que existía para la implementación de la ley.

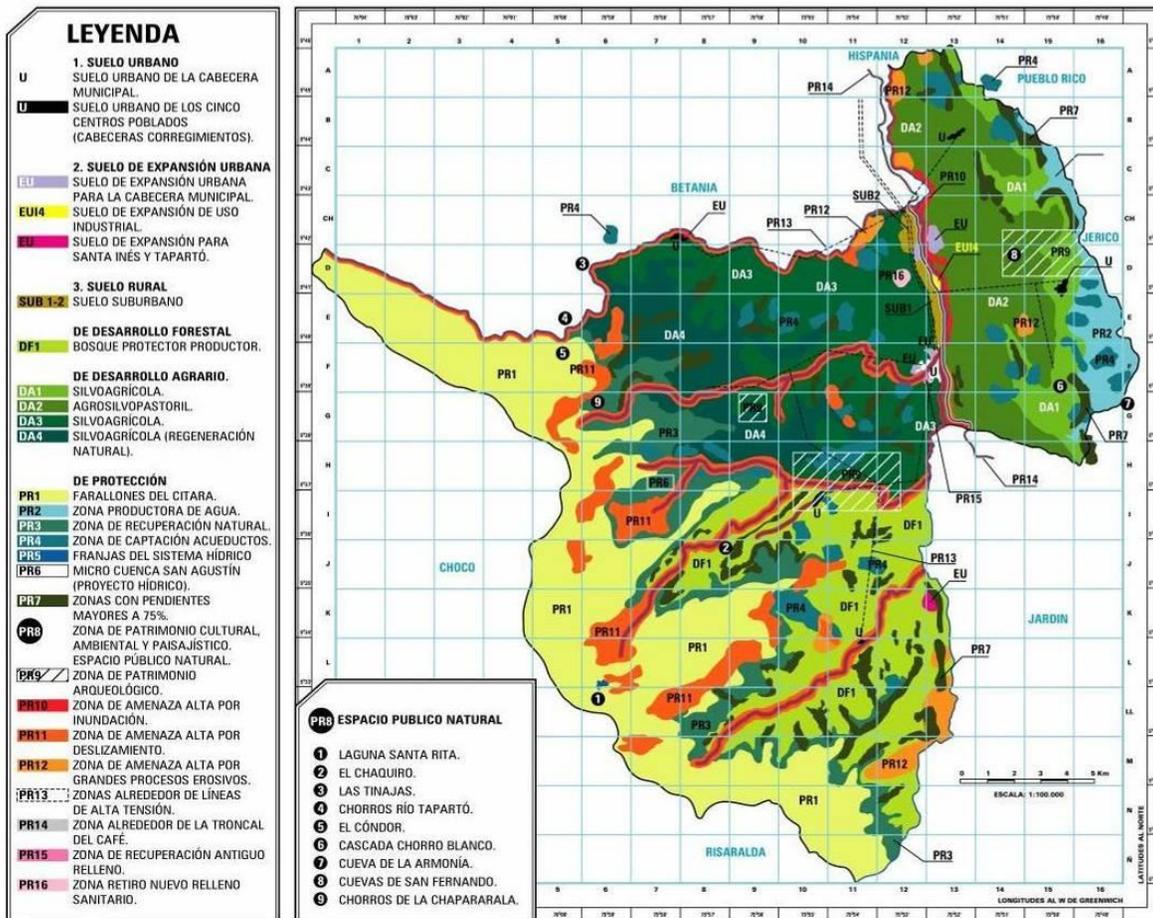
### **Componente Rural**

El componente rural está constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo

Para ello el componente inicia con la asignación de usos del suelo y tratamientos en el territorio en aras de inducir un desarrollo armónico y ordenado del municipio.

Posteriormente el PBOT define para este componente diversas zonas orientadas al desarrollo forestal y agropecuario. Específicamente define un área para el desarrollo forestal DF y 4 áreas para el desarrollo agropecuario DA, dictando para cada una orientación de desarrollo y políticas territoriales. De igual modo define 16 zonas de protección PR. Ver figura 7

Figura 7. Zonas homogéneas en suelo rural – Municipio de Andes



Fuente: Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes.

La definición de elementos estructurantes, tales como el sistema de servicios públicos, equipamientos y espacios públicos lo hace a manera de programas y proyectos.

Por último, establece la normativa asociada a parcelaciones de vivienda campestre y la asignación de la Unidad Agrícola Familiar UAF:

## **Componente Urbano**

Para el componente urbano el PBOT formula una serie de objetivos y estrategias a través de las cuales busca fortalecer y consolidar el fortalecimiento urbano desde los sistemas que estructurantes que configuran su desarrollo, tales como el sistema vial, el espacio público y la vivienda, además de la asignación adecuada y coherente del uso del suelo

Para el desarrollo de la investigación motivo del presente trabajo, se realizó el estudio del componente urbano, de la cabecera del municipio de Andes.

Dentro de este componente el PBOT normatiza los centros poblados rurales, a los que asigna una clasificación de urbano y que, tal y como se expresó anteriormente, se considera desde el presente análisis que deben considerarse desde el componente rural, ya que estos en realidad son centros poblados rurales. En todo caso, se entenderá que, para la revisión y ajuste, al incorporar el decreto 3600 de 2007, se tendrá más claridad al respecto.

Para cada uno de estos centros poblados establece orientaciones específicas generales, las cuales desarrolla a partir de políticas en el ámbito ambiental, económico y social, en donde muchas de estas obedecen más al campo del Plan de Desarrollo que a la escala del Plan de Ordenamiento Territorial.

### *Zonas Homogéneas*

Las zonas homogéneas se identifican y delimitan como base para determinar las propuestas de desarrollo, como parte constitutiva de las normas generales, las cuales cobran forma en los tratamientos urbanísticos, estableciendo la forma de actuar urbanísticamente a su interior, para lograr el objetivo deseable de desarrollo del sector o zona homogénea.

En PBOT de Andes, reglamentado mediante el acuerdo 022 de 2000, define zonas homogéneas para el suelo urbano, las cuales denomina como ZONAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO, clasificándolas en 10 tipologías diferentes.

A continuación, se transcribe de manera literal la definición de cada una de estas zonas:

Zona DU1: Zona Central de Uso Mixto. Localizado en barrio centro, entre las carreras 50, 51 y 52, y las calles 49 y 51, abarcando los dos costados de viviendas que dan hacia éstas. Se caracteriza por ser una zona donde predomina la circulación vehicular, los usos comerciales y de servicios, además presenta características estables desde el punto de vista geomorfológico, donde prevalecen las suaves pendientes, lo que le ha originado grandes presiones sobre la ocupación de sus suelos, cobijando importantes proyectos de vivienda en altura.

#### Política Territorial

- Se debe dar a esta zona un Tratamiento de Consolidación y Redesarrollo, tendiente al mejoramiento y consolidación de lo existente, con carácter de uso múltiple, teniendo en cuenta que a pesar de prevalecer el uso comercial y de servicios; debe seguir existiendo el uso residencial, como estrategia para conservar su dinámica en la interrelación de usos.
- Se debe proponer un mejoramiento vial para propiciar la continuidad de la malla y la conexión del sector central con las áreas periféricas de San Pedro, en donde principalmente se tenga en cuenta la ampliación de las secciones viales de las carreras 50 y 51 y la calle 49, tal como lo estipula el Plan Vial del presente P.B.O.T.
- Se debe propiciar el crecimiento en altura, como una alternativa para conservar la combinación del uso residencial y el comercial, respetando el resto de secciones viales.

Zona DU2: Zona Central Periférica de Uso Mixto. Sector ubicado entre las carreras 54 y 52 y las calles 53 y 54, en la zona central del barrio San Pedro.

#### Política Territorial

- Se debe dar a esta zona un Tratamiento de Consolidación y Redesarrollo, tendiente a la consolidación de usos mixtos, dando mayor incentivo al establecimiento de locales destinados a la prestación de servicios, como las que tienen que ver con la actividad bancaria, el turismo y el comercio a pequeña escala (tiendas, cafeterías, peluquerías, hospedajes, etc.). También lo que tiene que ver con el uso institucional no formal como jardines infantiles, centros médicos; pequeñas industrias, etc., combinadas con el uso residencial.
- Se debe propiciar el crecimiento en altura, como una alternativa para conservar la combinación del uso residencial y el comercial a largo plazo, teniendo en cuenta que ésta es una de las pocas áreas que ofrece mayor estabilidad para las construcciones, siempre preservando las secciones viales.
- Se debe proponer un mejoramiento vial para propiciar la continuidad vial y la conexión de este sector con el área central y los barrios periféricos, así mismo se debe promover la ampliación de las secciones viales de la carrera 53<sup>a</sup>, tal como lo estipula el Plan Vial, en este capítulo del Componente Urbano.

Zona DU3: Zona de Desarrollo Cultural. Zona ubicada en el sector oriental del barrio El Hoyo, en donde actualmente se localizan la escuela Juan de Dios Uribe y el colegio María Auxiliadora. Sobre esta zona también se localiza la Casa de la Cultura.

Esta zona está catalogada como Conjunto Urbano Cultural, por las connotaciones que ofrecen sus construcciones, su trazado urbano y el tipo de usos que se han asentado.

Zona DU4: Zona de Necesaria Intervención - Cordón Lineal La Chaparrala. Zona ubicada en las áreas aledañas a la quebrada La Chaparrala desde el sector del parqueadero municipal hasta el barrio Plaza de Ferias.

Esta zona se considera el centro articulador de toda la cabecera urbana, ya que sobre ella se desarrollan las principales actividades y usos de conexión e intercambio, por estar ubicadas allí la vía principal de acceso, la plaza de mercado, importante hito urbano, los puentes que unen los costados norte y sur que se ubican alrededor del corredor de la quebrada La Chaparrala, y los principales usos de comercio y servicios que mayor impacto ambiental generan sobre la vía y las viviendas aledañas.

#### Política Territorial

Debido a la complejidad y características del sector se propone la realización de un plan parcial para este sector, el cual debe seguir los siguientes parámetros propuestos en el presente P.B.O.T.:

- Propender por la reubicación de usos existentes o la adecuación estricta de las áreas de influencia de los usos que atenten contra la calidad ambiental del sector.

- Promover la reubicación de las viviendas asentadas sobre la vertiente inmediata a la quebrada La Chaparrala, las cuales por las condiciones geológicas y de torrencialidad de ésta, pone en peligro su estabilidad.

Zona DU5: Zona de Parqueo Transitorio al Turista. Zona localizada sobre la parte alta del barrio San Luis, donde se ubican las terminales de Transporte Plazuelas de Santa Rita y Estación Jardín.

Esta zona se caracteriza por los altos conflictos ambientales que son causados por el mal uso del servicio de transporte intermunicipal que se asienta sobre estas áreas, las cuales por sus condiciones espaciales, no son las más aptas para soportar este tipo de usos.

#### Política Territorial

- Se debe dar a esta zona un Tratamiento de Renovación y Conservación, tendiente a lograr cambios drásticos en la imagen visual y el espacio público que tiene asiento en este sector, pero conservando los elementos arquitectónicos y espaciales que sobresalen, como son las fachadas, los aleros, los balcones, etc.
- A través de la reglamentación y el Plan Vial, se debe promover la mejor localización de las llegadas de las líneas de transporte intermunicipal.
- Debe tener en cuenta el manejo del espacio público como un referente importante en la calidad espacial de este sector.
- Debe propiciar la continuidad y comunicación vial, tanto vehicular como peatonal, hacia todos los sectores aledaños, y conservando las secciones viales existentes.
- Manejo de espacios de circulación peatonal.

#### Zona DU6: Zona de Uso Exclusivo Para Espacio Público

Zona DU7: Zona Institucional Influenciada por la Troncal del Café. Esta zona comprende el área urbanizada, donde predomina el uso institucional y que está altamente influenciada por la Troncal del Café aledaña al cementerio parroquial, Hospital San Rafael, Escuela Luis Gutiérrez, y Subestación de energía.

Este sector se caracteriza por la alta dinámica que ofrecen el uso institucional, el cual está interrelacionado con los usos residenciales, los cuales presentan problemas de amenaza y estabilidad por encontrarse cerca de una cañada que en el momento se encuentra cubierta por un boxcoulvert. La zona también presenta una dinámica que es sustentada por los usos comerciales y de servicios que se asientan sobre el corredor vial de la Troncal del Café.

#### Política Territorial

- Restringir la altura de las edificaciones hasta dos pisos y prohibir el desarrollo de nuevos proyectos de vivienda.
- Consolidar el carácter de sector institucional a través del incentivo al establecimiento de otros usos de carácter comercial y de servicios.
- Se deberá exigir un retiro mínimo de 20 metros a lado y lado del eje de la vía principal o Troncal del Café.

Zona DU8: Zona Residencial Consolidada. Esta zona se ubica sobre los barrios San Luis parte baja, barrio San Pedro, parte alta, barrio Ciudad Corid, Carlos E. Restrepo, parte del barrio

El Hoyo y carrera 52 entre calles 49A y 48 (parte baja del barrio La Cuchilla). Estas zonas se caracterizan por presentar estabilidad en sus suelos y por estar urbanísticamente bien consolidados y con buena infraestructura de servicios públicos y buena disponibilidad de red vial en cuanto a mantenimiento, más no en sección vial.

#### Política Territorial

- Tratamiento de Redesarrollo o Redensificación, para lo cual se deberá promover e incentivar el crecimiento en altura hasta 3 pisos, lo cual va en beneficio de la prestación de los servicios públicos.
- A través de la reglamentación, se deberá mejorar y consolidar la compatibilidad de los usos existentes, conservando la mezcla de los usos comercial e institucional, que sean complementarios a la vivienda, y regular aquellos que sean incompatibles, para evitar el deterioro en un futuro y velar por la permanencia del carácter de la zona.

Zona DU9: Zona Residencial con Algunos Problemas de Estabilidad y Amenaza. Estas zonas se localizan en la parte alta de la Salida a Jardín, barrio La Cuchilla, parte del barrio La Cárcel, María Auxiliadora, Alameda y barrio Brisas del San Juan.

#### Política Territorial

- Se propone dar a esta zona un Tratamiento de Mejoramiento Integral, tendiente a brindar una mejor calidad de vida a través de la adecuación de las condiciones del entorno, principalmente de vías, andenes, espacios públicos y zonas de esparcimiento infantil.
- Se propone la pavimentación y el mejoramiento de la trama vial, principalmente de la red vial peatonal que sirve de acceso a los diferentes barrios periféricos.

- Se debe exigir la realización de estudios de suelos para proyectos de construcción de vivienda nueva, permitiendo para ello sólo la construcción hasta dos pisos.

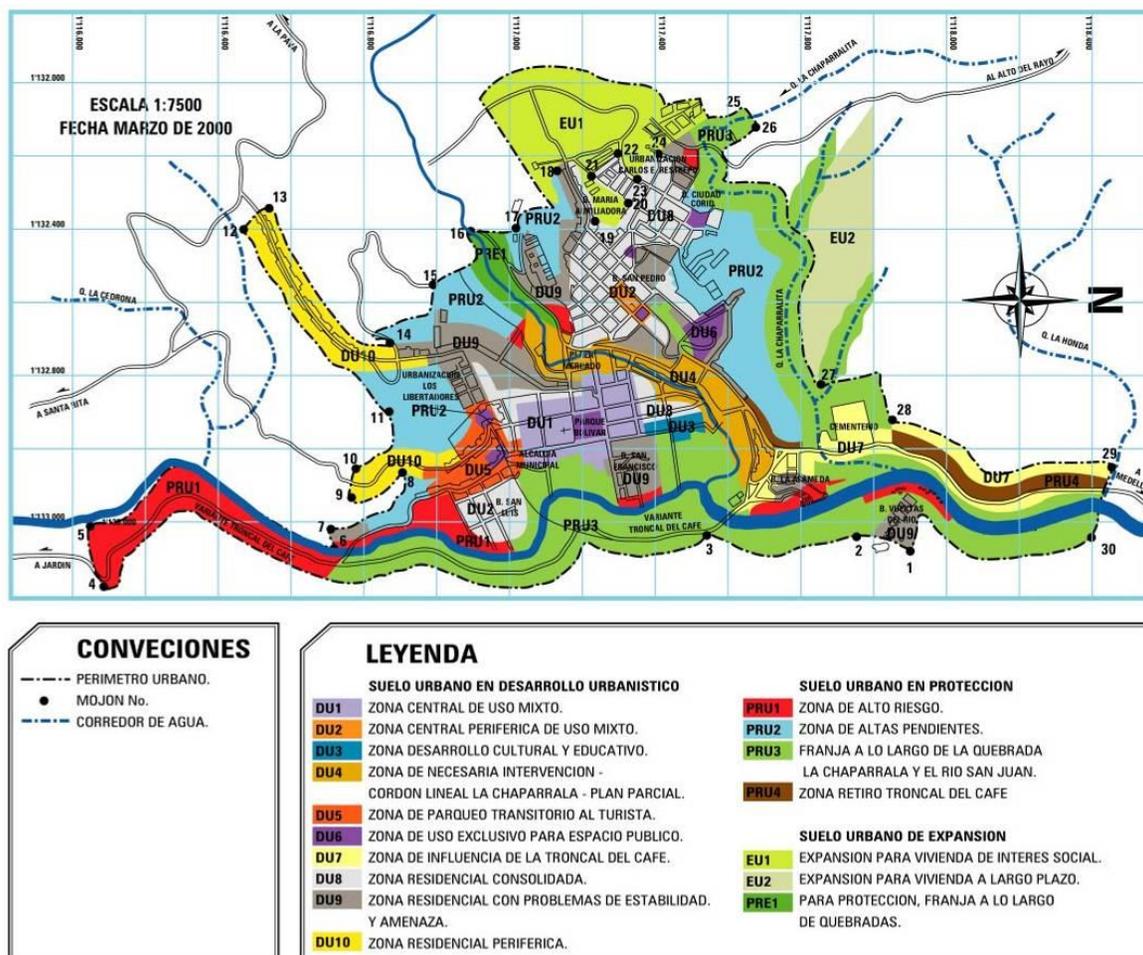
Zona DU10: Zona Residencial Periférica. Esta zona se ubica sobre la salida hacia Santa Rita y el barrio La Aguada, sobre los corredores viales que van hacia Santa Rita y Quebrada Seca. Estas zonas se caracterizan por tener un desarrollo urbanístico poco consolidado y por ser aledañas a sectores de amenaza por altas pendientes, lo cual restringe su crecimiento hacia los costados.

#### Política Territorial

- Sobre estas zonas se debe restringir el crecimiento en altura hasta dos pisos.
- Manejo adecuado a las altas pendientes y los taludes creados por la apertura de las carreteras.

La figura 8 muestra el suelo urbano clasificado en las zonas de desarrollo, además de los polígonos de protección que el PBOT asigna para el área urbana.

Figura 8. Zonas homogéneas en la Cabecera Municipal Andes.



Fuente: Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes.

Normas urbanísticas: Para cada una de las zonas de la cabecera municipal el PBOT establece normativa básica de densidades e índices básicos de edificabilidad. Ver tabla 1

**Tabla 1. Normas Urbanísticas para la Cabecera Urbana – Municipio de Andes**

Zonas de Desarrollo Urbano	Nombre	Altura Máxima	Índice de Construcción (Ic)	Índice de Ocupación (Io)	Frente Mínimo	Lote Mínimo
DU1	ZONA CENTRAL DE USO MIXTO	5 pisos	3.6	80%	8 metros	96 M <sup>2</sup>
DU2	ZONA CENTRAL PERIFERICA DE USO MIXTO	4 pisos	3.0	80%	7 metros	84 M <sup>2</sup>
DU3	ZONA DE DESARROLLO CULTURAL	2 pisos	1.6	80%	7 metros	84 M <sup>2</sup>
DU4	ZONA DE NECESARIA INTERVENCIÓN – CORDÓN LINEAL LA CHAPARRALA	Sujeto al Plan Parcial	Sujeto al Plan Parcial	Sujeto al Plan Parcial	Sujeto al Plan Parcial	Sujeto al Plan Parcial
DU5	ZONA DE PARQUEO TRANSITORIO AL TURISTA	3 pisos	2.4	80%	6 metros	72 M <sup>2</sup>
DU6	ZONA DE USO EXCLUSIVO PARA ESPACIO PÚBLICO	1 piso	0.1	10%	0	0
DU7	ZONA DE INFLUENCIA DE LA TRONCAL DEL CAFÉ	2 pisos	1.6	80%	6 metros	72 M <sup>2</sup>
DU8	ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA	3 pisos	2.4	80%	6 metros	72 M <sup>2</sup>
DU9	ZONA RESIDENCIAL CON PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y AMENAZA	2 pisos, teniendo en cuenta estudio de suelos	1.6	80%	6 metros	72 M <sup>2</sup>
DU10	ZONA RESIDENCIAL PERIFERICA	2 pisos	1.6	80%	6 metros	72 M <sup>2</sup>
Zonas en Protección	Nombre	Altura Máxima	Índice de Construcción (Ic)	Índice de Ocupación (Io)	Frente Mínimo	Lote Mínimo
PRU 1	ZONAS DE ALTO RIESGO	0	0	0	0	0
PRU 2	ZONAS DE ALTAS PENDIENTES	0	0	0	0	0
PRU 3	FRANJA A LO LARGO DE LA QUEBRADA LA CHAPARRALA Y EL RÍO SAN JUAN	0	0	0	0	0
PRU 4	ZONA DE RETIRO DE LA TRONCAL DEL CAFÉ	0	0	0	0	0
Zonas para Expansión Urbana	Nombre	Altura Máxima	Índice de Construcción (Ic)	Índice de Ocupación (Io)	Frente Mínimo	Lote Mínimo
EU1	EXPANSIÓN PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	2 pisos	1.6	80%	6 metros	72 M <sup>2</sup>
EU2	EXPANSIÓN PARA VIVIENDA A LARGO PLAZO	4 pisos	3.2	80%	7 metros	84 M <sup>2</sup>
EU3	EXPANSIÓN PARA VIVIENDA EN EL SECTOR DEL AEROPARQUE	Sujeto al Plan Parcial	Sujeto al Plan Parcial	Sujeto al Plan Parcial	Sujeto al Plan Parcial	Sujeto al Plan Parcial
EU4	EXPANSIÓN PARA USO INDUSTRIAL	4 pisos	2.4	60%	10	100 M <sup>2</sup>
Zonas para Protección	Nombre	Altura Máxima	Índice de Construcción (Ic)	Índice de Ocupación (Io)	Frente Mínimo	Lote Mínimo
PRE1	FRANJA A LO LARGO DE QUEBRADAS	0	0	0	0	0

Fuente: Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes.

La tabla 1 ilustra de manera fácil cuales son las zonas de desarrollo urbano identificando la altura máxima permitida, el índice de ocupación, frentes mínimos y lotes mínimos. Sin duda todas las zonas tienen particularidades diferentes de acuerdo a su uso y destinación final

Usos del suelo y tratamientos urbanísticos: Para cada una de estas zonas determina un tratamiento urbanístico y asigna un uso, los cuales coinciden directamente con el polígono de la zona. Los tratamientos urbanísticos que define el PBOT para asignar en cada uno de los suelos urbanos y de expansión son los siguientes:

- De Desarrollo: mediante este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de los predios ubicados en suelo urbano o de expansión urbana que no han sido urbanizados o construidos.
- De Redesarrollo o Re-densificación: este tratamiento permite introducir nuevos usos y un mayor aprovechamiento del suelo.
- De Consolidación: se aplica a sectores urbanos en los cuales se pretende afianzar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan, corrigiendo las deficiencias de dotación que puedan darse.
- De Rehabilitación: se aplica a zonas degradadas que es necesario mejorar o recuperar mediante actuaciones que modifiquen la situación actual. Un ejemplo de este tipo de tratamiento se da en la zona roja del pueblo donde es necesario recurrir el espacio y transformarlo en zona comercial apropiada por estar en la periferia del parque principal.
- De Mejoramiento Integral: este tratamiento se dirige a mejorar las condiciones habitacionales y de entorno de los asentamientos humanos de desarrollo incompleto o inadecuado, superando sus carencias de infraestructura, espacio público y equipamientos, y procurando el mejoramiento integral de la vivienda.
- De Renovación: este tratamiento se dirige a introducir modificaciones radicales en el uso del suelo y las construcciones de un sector, con miras a detener procesos de deterioro físico y ambiental y lograr un significativo cambio funcional y un mejor aprovechamiento de la localización del sector y la infraestructura existente.
- De Conservación: tratamiento dirigido a proteger o recuperar valores significativos o representativos de la cultura arquitectónica y la evolución urbanística de la ciudad. Por

ejemplo es importante proteger el parque San Pedro el cual es significado de tradición y cultura en el pueblo, por ello se han destinado recursos para mejorar el urbanismo y transformar su alrededores en zonas con mejor equipamiento urbanístico.

- De Reubicación: se refiere al tratamiento donde es estrictamente necesario implementar programas de traslado de infraestructura, principalmente vivienda. Es necesario implementar un plan de reubicación de viviendas a os asentamientos a las orillas del rio que atraviesa el pueblo ya que estas familias se encuentran en alto riesgo en caso de un desbordamiento del mismo.
- De Protección: comprende las actividades encaminadas a la protección de los recursos naturales y el medio ambiente. En el caso en estudio este tipo de tratamiento es de suma importancia debido a los recursos naturales con los que cuenta el municipio y la necesidad de protegerlos para asegurar su permanencia en el tiempo.

La tabla 2 muestra la asignación específica de usos y tratamientos urbanísticos para cada una la de las zonas de desarrollo urbanístico.

-

**Tabla 2. Zonificación General de Usos y Tratamientos del Suelo – Zona Urbana Zona de Expansión**

	REF.	ZONAS O SUBZONAS	LOCALIZACIÓN	TRATAMIENTO	USOS DEL SUELO			
					Principal	Complementario	Restringido	Prohibido
URBANO EN DESARROLLO URBANISTICO	DU1	ZONA CENTRAL DE USO MXTO	Entre calle 51 y 49 y carrera 50 y 51	Consolidación y Redesarrollo	Comercio de bienes y servicios en general de menor magnitud. Industria artesanal menor y vivienda multifamiliar	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y uso institucional menor	Bodegas, comercio mayorista, Griles y discotecas.	Funerarias, industria de mayor magnitud y con elevado grado de contaminación ambiental, institucional mayor, abastecimiento y seguridad social
	DU2	ZONA CENTRAL PERIFERICA DE USO MXTO	Entre carrera 54 y 52 y calles 53 y 54. Zona Central Barrio San Pedro	Consolidación y Redesarrollo	Comercio de bienes y servicios de menor magnitud. Industria artesanal menor y vivienda multifamiliar	Vivienda unifamiliar y bifamiliar, griles, discotecas. Funerarias, institucional menor	Bodegas, comercio mayorista	Industria de mayor magnitud y con elevado grado de contaminación ambiental, abastecimiento y seguridad social, institucional mayor.
	DU3	ZONA DE DESARROLLO CULTURAL	Sector oriental del barrio El Hoyo	Conservación y Desarrollo Cultural	Institucional mayor, vivienda unifamiliar y bifamiliar	Institucional menor, comercio de bienes y servicios de menor magnitud	Griles, discotecas, funerarias, industria artesanal menor	Industria de mayor magnitud y con alto grado de contaminación ambiental y vivienda multifamiliar, bodegas, comercio mayorista, plaza de mercado, abastecimiento y seguridad social
	DU4	ZONA DE NECESARIA INTERVENCION – CORDON LINEAL LA CHAPARRALA	Areas aledañas a la quebrada la Chaparrala desde el sector del parqueadero municipal hasta el barrio Plaza de Ferias	Renovación y Conservación	Vivienda unifamiliar y bifamiliar y comercio de bienes y servicios de menor magnitud, plaza de mercado	Griles, discotecas, funerarias, industria artesanal menor, recreativo	Institucional menor y mayor, vivienda multifamiliar, bodegas, comercio mayorista	Industria de mayor magnitud y con alto grado de contaminación ambiental, abastecimiento y seguridad social
	DU5	ZONA DE PARQUEO TRANSITORIO AL TURISTA	Parte alta del barrio San Luis, comprende las plazoletas Estación Jardín y Santa Rita.	Conservación y Renovación	Comercio de bienes y servicios de menor magnitud, vivienda unifamiliar y bifamiliar,	Institucional menor y mayor, industria artesanal menor	Bodegas, comercio mayorista, griles, discotecas y funerarias, vivienda multifamiliar	Industria de mayor magnitud y con alto grado de contaminación ambiental, abastecimiento y seguridad social
	DU6	ZONA DE USO EXCLUSIVO PARA ESPACIO PUBLICO	Parque Simón Bolívar, parque San Pedro, plazas Santa Rita, Estación Jardín y Virgen del Carmel del Carmen, sector aledaño a la Plaza de Mercado, costado oriental del casco urbano ubicado entre el río San Juan y el parque Simón Bolívar, sector La Manguita, lote al costado sur del barrio San Luis, espacio en el barrio 23 de Mayo, parques infantiles Ciudad Corid y San Pedro y placa María Auxiliadora.	Rehabilitación y Consolidación	Espacio público	Infraestructura liviana de complemento al uso del espacio público	Recreativo	Vivienda y toda clase de infraestructura civil diferente a la de uso para complemento al espacio público
	DU7	ZONA INSTITUCIONAL INFLUENCIADA POR LA TRONCAL DEL CAFÉ	Area urbanizada donde predomina el uso institucional aledaños al cementerio parroquial, Hospital San Rafael, Escuela Luis Gutiérrez y Subestación de energía	Consolidación	Institucional mayor y comercio de bienes y servicios de menor magnitud	Industria artesanal menor, institucional menor	Vivienda unifamiliar y bifamiliar, bodegas, comercio mayorista, griles, discotecas, funerarias	Bodegas y comercio mayorista, vivienda multifamiliar, industria de mayor magnitud, abastecimiento y seguridad social
	DU8	ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA	Barrios San Luis parte baja, barrio San Pedro parte alta, barrio Ciudad Corid, Carlos E.. Restrepo, parte del barrio El Hoyo y carrera 52 entre calles 49ª y 48 (parte baja del barrio la Cuchilla)	Redesarrollo o Redensificación	Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Vivienda multifamiliar, comercio de bienes y servicios de menor magnitud, industria artesanal menor, institucional menor	Bodegas y comercio mayorista, griles, discotecas y funerarias, institucional mayor	Industria de mayor magnitud, abastecimiento y seguridad social
	DU9	ZONA RESIDENCIAL CON PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y AMENAZA	Parte baja de la salida a Jardín, barrio la Cuchilla, La Cárcel, María Auxiliadora, Alameda, Brisas del San Juan, Vueltas del Río y San Francisco, urbanización Los Libertadores, sector escuela Marco Fidel Suárez, partes bajas del barrio San Pedro y parte alta del barrio Ciudad Corid.	Mejoramiento Integral	Comercio de bienes y servicios de menor magnitud	Recreativo y espacio público, industria artesanal menor	Vivienda unifamiliar y bifamiliar, institucional menor y mayor, abastecimiento y seguridad social	Vivienda multifamiliar, bodegas, comercio mayorista, griles, discotecas, funerarias, industria de mayor magnitud.
	DU10	ZONA RESIDENCIAL PERIFERICA	Sector salida hacia Santa Rita y barrio La Aguada	Mejoramiento Integral	Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Institucional menor y mayor, comercio de bienes y servicios en menor magnitud, industria artesanal menor	Griles, discotecas, funerarias, vivienda multifamiliar	Bodegas, comercio mayorista, industria de mayor magnitud y con alto grado de contaminación ambiental, abastecimiento y seguridad social

	REF.	ZONAS O SUBZONAS	LOCALIZACIÓN	TRATAMIENTO	USOS DEL SUELO				
					Principal	Complementario	Restringido	Prohibido	
URBANO	EN PROTECCIÓN	PRU1	ZONAS DE ALTO RIESGO	Parte baja de la salida hacia Jardín, partes bajas del barrio San Luis, San Francisco, 23 de Mayo y La Alameda y barrio Vueltas del Río	Reubicación y Protección	Obras de infraestructura para el control de procesos erosivos, barreras vivas.	Regeneración natural y uso recreativo	Infraestructura liviana	Construcción de viviendas y todo tipo de infraestructura civil
		PRU2	ZONAS DE ALTAS PENDIENTES	Sector Morro El Salvador, salida hacia Jardín, sector entre la Cuchilla y la quebrada Chaparrala y el comprendido entre barrio San Pedro, Ciudad Corid y la quebrada Chaparralito	Protección de altas pendientes	Bosque	Espacio público de carácter natural	Infraestructura liviana	Construcción de viviendas y todo tipo de infraestructura civil, cultivos, pastoreo
		PRU3	FRANJA A LO LARGO DE LA QUEBRADA LA CHAPARRALA Y EL RÍO SAN JUAN	Franjas sin urbanizar del Río San Juan, quebrada la Chaparrala, quebrada Chaparralito y nacimiento de quebrada que cruza la cabecera por la calle No. 54.	Protección de caños y quebradas	Barreras vivas	Espacio público de carácter natural	Infraestructura liviana	Construcción de viviendas y todo tipo de infraestructura civil, cultivos, pastoreo
		PRU4	ZONA DE RETIRO DE LA TRONCAL DEL CAFE	30 metros a lado y lado del eje de la vía Troncal del Café	Protección	Zonas de parqueo	Espacio público	Infraestructura liviana	Construcción de viviendas y todo tipo de infraestructura civil
EXPANSION URBANA	PARA DESARROLLO URBANÍSTICO	EU1	EXPANSION PARA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	Sector norte en inmediaciones de los barrios La Cárcel, María Auxiliadora, Carlos E. Restrepo y Ciudad Corid	Desarrollo	Vivienda multifamiliar, bifamiliar y unifamiliar	Comercio de bienes y servicios de menor magnitud, institucional mayor y menor	Griles, discotecas, funerarias, industria artesanal menor	Bodegas, comercio mayorista, industria de mayor magnitud, abastecimiento y seguridad social
		EU2	EXPANSION PARA VIVIENDA A LARGO PLAZO	Sector comprendido entre las áreas de protección de la quebrada Chaparralito y el caño que delimita el perímetro urbano	Desarrollo	Vivienda multifamiliar, bifamiliar y unifamiliar	Comercio de bienes y servicios de menor magnitud, institucional mayor y menor	Griles, discotecas, funerarias, industria artesanal menor	Bodegas, comercio mayorista, industria de mayor magnitud, abastecimiento y seguridad social
		EU3	EXPANSION PARA VIVIENDA EN EL SECTOR DEL AEROPARQUE	Sectores aledaños a la Troncal del Café en inmediaciones del aeroparque	Desarrollo	Vivienda multifamiliar, bifamiliar y unifamiliar	Comercio de bienes y servicios de menor magnitud, institucional mayor y menor	Griles, discotecas, funerarias, industria artesanal menor	Bodegas, comercio mayorista, industria de mayor magnitud, abastecimiento y seguridad social
		EU4	EXPANSION PARA USO INDUSTRIAL	Salida hacia Buenos Aires y San José	Desarrollo	Industria de mayor magnitud y con alto grado de contaminación	Bodegas, , industria artesanal menor,	Abastecimiento y seguridad social, comercio de bienes y servicios de menor magnitud,	Vivienda, institucional mayor y menor, griles, discotecas, funerarias.
	PARA PROTECCION	PRE1	FRANJA A LO LARGO DE QUEBRADAS	Zona de 30 metros a lado y lado de la cota máxima de inundación de las quebradas afluentes de La Chaparralito	Protección	Barreras vivas	Espacio público de carácter natural	Infraestructura liviana	Construcción de viviendas y todo tipo de infraestructura civil, cultivos, pastoreo

Fuente: Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes.

### **10.2.2. Análisis General de las Zonas de Desarrollo Urbanístico desde la norma urbanística**

A modo general es importante entender que no es coherente asignar dos tratamientos urbanísticos a una misma zona, a menos que se haga la delimitación específica de los polígonos de tratamiento al interior de la misma, cosa que no sucede en el caso del PBOT del Municipio de Andes, lo que hace complejo hacer seguimiento al proceso de desarrollo urbanístico.

Zona DU1. Coherente con la asignación de usos, esta es la zona central del municipio, con predominancia activa de usos comerciales y de servicio en mayor escala y una presencia moderada pero permanente e histórica de usos residenciales de vivienda unifamiliar y que tal como lo propone el PBOT escala también hacia la vivienda multifamiliar, por lo que la altura permitida de 5 pisos es consecuente con esta dinámica.

Si bien el tratamiento de consolidación es acertado con la propuesta de intervención para esta zona, no lo es así el de redesarrollo, el cual busca permitir procesos de transformación y crecimiento en altura en zonas con esta tendencia. Para lograr o permitir mayores aprovechamientos desde el tratamiento de consolidación es posible dirigir esta intervención.

Zona DU2. Es una zona pequeña, que abarca una manzana, la cual pudo quedar inscrita a la zona DU8 ya que su dinámica es similar. Se observa un predominio del uso residencial unifamiliar con alturas hasta tres pisos y usos de comercio de menor escala.

El uso unifamiliar debería permitirse como principal, mientras el multifamiliar debería ser el uso complementario, contrario a la asignación propuesta desde el PBOT. El argumento para la asignación de tratamientos es igual al expuesto en la zona DU1

Zona DU3. La asignación de usos es coherente con lo encontrado en la visita de reconocimiento, al igual que la altura permitida de 2 niveles. El tratamiento de conservación se aplica ante todo para bienes de interés patrimonial y cultural y los equipamientos allí presentes presentan una arquitectura moderna, mientras que este tratamiento restringe severamente el desarrollo de los predios residenciales allí presentes. El tratamiento de *desarrollo cultural* por su parte, no responde a ninguna categoría de tratamiento urbanístico.

Zona DU4. Como su nombre lo indica es una zona de carácter lineal cuyas dinámicas de usos no son totalmente homogéneas en todo su recorrido. Se aprecian alturas que van desde un nivel, en la parte baja, hasta edificaciones de 5 y 6 pisos hacia el sector de la plaza de mercado, todas con un grado de consolidación alto, lo que permite pensar que determinar para esta zona la implementación de un plan parcial es una respuesta de intervención osada que puede responder más bien a un desconocimiento de las implicaciones de este instrumento complementario de planificación.

El tratamiento de renovación se aplica ante todo para zonas que presentan un alto grado de deterioro funcional y social, lo cual no es el caso de este sector, ya que como se dijo presenta un alto grado de consolidación y que si bien sus dinámicas de uso son de impacto alto, estos son necesarios para el desarrollo económico del municipio.

Igual a lo que sucede con las zonas anteriores, no es coherente asignar dos tratamientos para una misma zona, en este caso de renovación y conservación, sin delimitar claramente polígonos para los mismos, además de que ambos tratamientos son contrapuestos entre sí.

Zona DU5. Es una zona de carácter residencial, uso de comercio de menor escala y predominancia de alturas de 2 y 3 niveles, por lo que la asignación de norma de usos y altura es coherente con lo existente.

Como se dijo anteriormente el tratamiento de renovación implica acciones urbanísticas fuertes de carácter estructural para zonas el alto grado de conflicto funcional y social; de allí que los conflictos de uso que se pretenden mejorar para este sector pueden lograrse desde la misma norma de usos en un tratamiento de consolidación.

Zona DU6. Estas zonas, denominadas *exclusivas para el espacio público*, se salen de los lineamientos generales que determinan las zonas homogéneas, encerrando en ella áreas tan pequeñas como un parque, cuando el espacio público es un sistema transversal a cualquier asignación de tratamiento.

Zona DU8. Es la zona de mayor extensión en la propuesta de zonificación de zonas homogéneas, perteneciente a los barrios de mayor nivel de consolidación. Para el presente estudio, esta zona, al igual que la DU9, es considerada como como zona de mayor vulnerabilidad, en términos urbanísticos, dadas las altas dinámicas de crecimiento y

desarrollo que presenta en la actualidad, de acuerdo al análisis de gestión urbanística que se desarrolla en el numeral 8.3; numeral en el cual se amplía el análisis de estas zonas.

Esta zona DU8, si bien desde la morfología puede ser coherente definirla como una zona sola homogénea, pudo haberse diferenciado a su interior desde varios tratamientos urbanísticos y/o desde la asignación de aprovechamientos, ya que los barrios o sectores entre sí presentan diferentes dinámicas.

Es así como el barrio San Pedro, al estar localizado más cerca de la zona central, evidencia una diversidad de usos diferente a la de los demás barrios, con mayor presencia de comercio de escala menor en primer piso, mientras el crecimiento en altura igualmente se hace más evidente. Destaca en este barrio la calle 56, con una amplia sección vial y el emplazamiento sobre su eje de varios equipamientos educativos y comunitarios, al igual que la estación central de policía de Andes, lo que ha propiciado la construcción de edificios para vivienda multifamiliar de 4 y 5 pisos de altura. No obstante, predomina en este barrio las viviendas de 2 y 3 niveles.

Por su parte el barrio Ciudad Corid tiene una configuración predominante residencial con viviendas unifamiliares de dos niveles que obedecen a proyectos de vivienda relativamente recientes, sobre los cuales es difícil establecer crecimiento en altura. Sus carreras en gran porcentaje son de tránsito peatonal, aunque sus calles, como por ejemplo la calle 57, presentan una sección generosa. Este barrio mantiene una configuración morfológica muy homogénea, con pocos desarrollos o crecimientos en altura.

Al igual que el barrio Ciudad Coreti, en la urbanización Carlos E. Restrepo las carreras son de tránsito peatonal con viviendas unifamiliares de dos niveles a su interior, mientras que en las calles que lo circundan, de adecuada sección vial, se pueden observar nuevos desarrollos de tres y 4 pisos destinados a vivienda tri y multifamiliar. Presenta igualmente lotes baldíos con potencial de desarrollo. El uso predominante es el residencial con presencia baja de comercio menor asociado a graneros y tiendas de barrio.

Contiguo a la urbanización Carlos E Restrepo se encuentra el barrio María Auxiliadora. Este pequeño barrio presenta sobre la calle 57 una tipología de vivienda típica colonial, con viviendas unifamiliares de un nivel de altura, mientras que sobre el costado de la calle 56A se observan desarrollos en proceso con viviendas de 2 y 3 niveles, algunos completamente consolidados.

Es notorio como la zona central de este barrio, la cual es un lote baldío, es incluida dentro del suelo de expansión EU3, lo que implicaría para su desarrollo la formulación de un plan parcial. En realidad este predio pudo quedar enmarcado dentro del mismo tratamiento de consolidación y desde la misma norma gestionar su desarrollo.

En términos generales, un análisis de norma urbanística aplicada sobre esta zona homogénea permite identificar un claro error de procedimiento, ya que la asignación del tratamiento de redesarrollo y el de redensificación no es para nada consecuente con la altura máxima permitida de 3 pisos.

El tratamiento de redesarrollo se aplica a zonas en proceso de transformación o sobre los cuales se busca fomentar esa tendencia o proceso, con la aplicación de aprovechamientos

que permiten un crecimiento en altura diferencial de las demás zonas. En este caso del Municipio de Andes, el proceso aplicado es totalmente contrario: se aplica el Tratamiento de redesarrollo, se conceptúa desde la política de intervención la necesidad de fortalecer su desarrollo, pero luego desde la norma se limita su crecimiento, quedando por debajo de otras zonas con tratamiento de consolidación, por ejemplo.

Zona DU9. Esta zona homogénea, tal y como se expresó anteriormente hace parte de las zonas que se consideran en vulnerabilidad urbanística. Esto, dadas las altas dinámicas constructivas identificadas desde las licencias solicitadas en la oficina de planeación (ver numeral 8.3) vs las restricciones que presenta desde la política de desarrollo que se le asigna.

De acuerdo a la descripción dada en el PBOT para describir las características de homogeneidad de esta zona, se establece sobre los asentamientos periféricos del municipio, asignándole el tratamiento de *Mejoramiento Integral*, asumiendo que por el hecho de ser asentamientos de borde de ciudad, presentan cualidades de deterioro funcional altos, lo cual, según los recorridos realizados, no se corresponde totalmente con la realidad.

El primer sector asignado con esta zona homogénea (sin que exista un orden de asignación real), es el correspondiente a la parte alta del barrio La Cuchilla, sector este de morfología lineal asociado a un corredor vial de alta pendiente. Presenta una tipología predominante de vivienda unifamiliar con buen grado de consolidación. La vía, aunque de alta pendiente, se encuentra en buen estado; no se evidencia vulnerabilidad social. Promedio de altura predominante, 1 a 2 niveles. Algunas viviendas presentan mejoras en sus fachadas, se observa poco crecimiento en altura o desarrollos nuevos.

### Ilustración 1. Barrio La Cuchilla



Fuente: Google Earth.

Por su parte el barrio San Francisco, si bien es un barrio periférico, presenta un grado de consolidación alto, con viviendas de tres pisos de altura y acabados en buen estado, vías en adecuadas y dotación de espacio público y equipamiento recreativo.

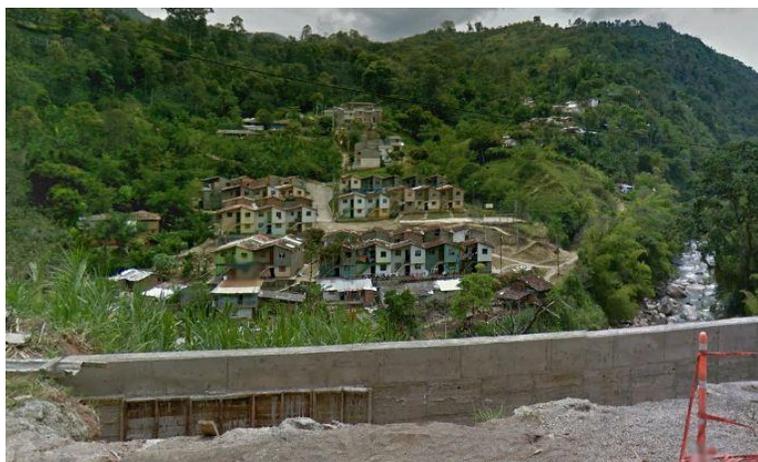
### Ilustración 2. Barrio San Francisco



Fuente: Google Earth.

También se le ha asignado este tratamiento a algunas urbanizaciones, como es el caso de la Urbanización Vueltas del Río, la cual está conformada bloques de vivienda de interés social, con unidades residenciales unifamiliares de 2 niveles de altura y buen nivel de consolidación.

### **Ilustración 3. Urbanización Vueltas del Río**



Fuente: Google Earth.

Uno de los sectores que más genera incongruencia con el tratamiento de mejoramiento integral es la correspondiente a la parte baja del barrio San Pedro, ya que esta zona mantiene una configuración similar a la de totalidad del barrio, incluso el PBOT delimita esta zona por la calle 57, la cual como se dijo anteriormente posee una sección de vía amplia, y viviendas en alto grado de consolidación.

#### Ilustración 4. Parte baja barrio San Pedro



Fuente: Google Earth.

El sector asociado a la parte alta del barrio Ciudad Corid mantiene una configuración urbanística similar a la trama del barrio en general, si bien las vías no están en muy buenas condiciones, la materialidad de las viviendas sigue siendo de un buen nivel de consolidación, encontrándose predios de tres pisos.

### Ilustración 5. Parte alta barrio Ciudad Corid



Fuente: Google Earth.

El sector de la salida al municipio de Jardín es un pequeño sector que hace parte del barrio San Luís, cuya morfología lineal se configurado a partir de la vía que comunica la cabecera municipal con la carretera al municipio de Jardín. Sus viviendas tienen un nivel aceptable de consolidación, con altura predominante de dos niveles. Cuenta además con una dotación de placa polideportiva y un parque infantil. Su configuración no permite desarrollos superiores.

### Ilustración 6. Sector salida a Jardín



Fuente: Google Earth.

En conclusión general para el análisis de esta zona homogénea y la norma urbanística definida desde el PBOT, el tratamiento asignado de Mejoramiento Integral, no es coherente con la realidad que se aprecia en cada uno de los sectores ya que este tratamiento se aplica a asentamientos humanos de desarrollo incompleto o inadecuado, superando sus carencias de infraestructura, espacio público y equipamientos, y procurando el mejoramiento integral de la vivienda y lo observado muestra que los asentamientos muestran un buen nivel de consolidación.

Respecto a los usos del suelo, para estas zonas la vivienda unifamiliar y bifamiliar aparece como uso restringido, aplicado sobre zonas netamente residenciales, lo cual supone una incoherencia en la aplicación de la norma.

Cabe resaltar que las apreciaciones emitidas en este análisis obedecen a criterios obtenidos a partir de la observación, y que si bien, desde esta perspectiva se considera que la norma no ha sido correctamente aplicada y definida para algunos sectores, es importante reconocer que los profesionales que tomaron las decisiones en su momento pudieron, o

debieron sustentar sus decisiones en estudios más detallados que implican factores de vulnerabilidad y riesgos asociados movimientos en masa, etc.

Siendo así, el análisis de la dinámica constructiva de las zonas DU8 y DU9 se hará bajo la premisa de aceptar lo establecido en el PBOT, ya que este, hasta que no surta su proceso de revisión ajuste, seguirá siendo el instrumento normativo superior del municipio, y todas las decisiones deberán acogerse a lo que en su contenido se disponga.

Como conclusión general, es importante anotar que si bien uno de los propósitos de este trabajo era evidenciar las estrategias exitosas que el municipio la implementado para la gestión urbanística, puede observarse que la administración del municipio no ha implementado tales estrategias, lo cual se evidencia en el numeral 9 donde se analiza la gestión urbanística y en donde se evidencia que las licencias permitidas se salen del marco normativo asignado para estas zonas, lo que evidencia que no existe un control del mismo.

De otro lado, y ciñéndonos a lo que dicta la norma, los principales conflictos que se evidencian en el municipio tienen que ver en la permisividad por parte de la administración y en como sus habitantes construyen edificaciones con alturas superiores a las permitidas, sin tener en cuenta la estabilidad de los terrenos y que se puede estar poniendo en riesgo la vida de los habitantes de dichas construcciones como a sus vecinos. Al respecto, es importante acotar que no se pudo verificar si las licencias aprobadas en la zona DU9 (ver numeral 9) tuvieron en cuenta o exigieron el análisis respectivo de las especificaciones dadas para esta zona ya que no hubo una respuesta clara al respecto por parte de los funcionarios de planeación.

### **10.2.3. Recopilación de información zonificada por barrios**

Para iniciar el estudio de la gestión urbanística de proyectos de construcción en la cabecera urbana del Municipio de Andes, se realizó la recopilación, de los listados de Licencias de construcción otorgadas para las diferentes modalidades ya fuere de construcción, desenglobe, ampliación, subdivisión y reforma. Dicha recopilación se realizó para el periodo de tiempo comprendido entre los años 2009, 2010 y 2011, esta información fue solicitada y suministrada por la secretaria de Planeación e Infraestructura física del Municipio de Andes.

Dicha recolección de datos se llevará a gráficos que permitan visualizar los factores importantes de análisis, para identificar tendencias y hallazgos importantes con el objetivo de determinar los principales problemas presentes, durante la ejecución de proyectos urbanísticos a nivel municipal y así lograr proponer un sistema para la gestión urbanística de proyectos, aplicable desde la administración del municipio de Andes del departamento de Antioquia.

**Tabla 3. Licencias otorgadas en la zona DU1 Año 2009-2010-2011<sup>1</sup>**

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONSTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									2	2	1	0	3
012	0062	31/01/2009	DU1	CONSTRUCCION PARA LA AMPLIACION DE UN TERCER NIVEL		49,00	CL 51 N 50A-22	AMPLIACION	0	0	1	0	0
023	158	19/02/2009	DU1	REFORMA Y MODIFICACION DE UN LOCAL COMERCIAL	78,06	2,50	CL 50 N 51-07 Y CR 51 N 49A-58 L105	REFORMA	0	0	0	0	1
035	284	16/03/2009	DU1	CONSTRUCCION DE UN EDIFICIO, COMPUESTO POR CINCO SOTANOS Y CINCO PISOS.	242	2348,00	CR 50 N° 49-74 LT	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
056	162	20/02/2009	DU1	REFORMA DE LOCAL COMERCIAL	385	167,53	CR 50 N° 49 A 20	REFORMA	0	0	0	0	1
059	494	28/04/2009	DU1	CONSTRUCCION LOCAL COMERCIAL PRIMER NIVEL	63	61,95	CL 49 N° 50-16/18	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
104	1158	21/07/2009	DU1	DESENGLOBE DE 83 INMUEBLES	298	215,47	CR 50 N° 50-54/60/62 Y CR 50 N° 50-70	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
112	1218	31/07/2009	DU1	REFORMA EN LOCALES COMERCIALES	183	84,46	CR 50 Y CL 51 N 51-04/05/06/50	REFORMA	0	0	0	0	1
158	1717	06/10/2009	DU1	ENGOBLE DOS MATRICULAS Y POSTERIOR DESENGLOBE EN TRECE INMUEBLES URBANOS	279	595,26	CR 50 A N° 50-64/66/70/74/78 Y CL 51 N 50-33/31/27	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
001	0002	05/01/2010	DU1	CONSTRUCCION DE LOCAL COMERCIAL EN PRIMER NIVEL	63	61,95	CL 49 N 50-16/18	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
011	0048	19/01/2010	DU1	REFORMA DE DOS NIVELES Y CONSTRUCCION DE DOS NIVELES PARA ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES	411	878,68	CR 51 N 50-77	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
061	0671	26/04/2010	DU1	REFORMA DE PRIMER NIVEL PARA USO COMERCIAL (PARQUEADERO) Y AMPLIACION DE SEGUNDO NIVEL (VIVIENDA)	386	54,80	CR 50 N 49-56	REFORMA	0	0	0	0	1
066	0681	27/04/2010	DU1	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL PARA VIVIENDA	63	88,90	CL 49 N 50-16/18	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
068	0683	27/04/2010	DU1	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	63	259,05	CL 49 N 50-16/18	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
076	0865	01/06/2010	DU1	CONSTRUCCION DE TERCER Y CUARTO NIVEL PARA VIVIENDA	63	215,55	CL 49 N 50-16/18	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
080	0879	03/06/2010	DU1	ENGOBLE Y POSTERIOR DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS		136,22	CR 50 N 50-53/55	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
091	1001	29/06/2010	DU1	DESENGLOBE EN CUATRO INMUEBLES URBANOS	63	385,70	CL 49 N 50-16/18	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
125	1426	27/08/2010	DU1	ENGOBLE DE TRES MATRICULAS INMOBILIARIAS Y POSTERIOR DESENGLOBE EN SEIS INMUEBLES URBANOS	217	657,35	CR 51 N 50-38/42 CR 51 N 50-40 CR 51 N 50-42/44/46	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
187	2282	28/12/2010	DU1	CONSTRUCCION DE SOTANO (OCHO LOCALES COMERCIALES), PRIMER NIVEL (NUEVE LOCALES COMERCIALES), SEGUNDO NIVEL (DOS APTOS), TERCER NIVEL (TRES APTOS), CUARTO NIVEL (TRES APTOS) Y QUINTO NIVEL (TRES APTOS)	225	1149,10	CR 50A N 51-17/13/11/09 Y CL 51 N 50A-04/08/06/10	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
033	0377	05/03/2011	DU1	REFORMA DE PRIMER NIVEL		91,00	CL 51 N 51-38 P1	REFORMA	0	0	0	0	1
105	0701	18/04/2011	DU1	CONSTRUCCION DE SOTANO (UN APTO), PRIMER NIVEL (DOS APTOS, GARAJE Y CUARTO UTIL), SEGUNDO NIVEL (TRES APTOS) Y TERCER NIVEL (UN APTO)	244	562,51	CR 50 N 51-22	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

<sup>1</sup> Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

Las licencias otorgadas en el anterior muestreo cumplen a cabalidad con lo señalado en la tabla 2 de zonificación general de usos y tratamientos del suelo, ya que cumplen con el objetivo de permitir viviendas familiares y locales de uso comercial en pro del desarrollo y consolidación de la zona. Se evidencia también que las direcciones corresponden a las estipuladas entre las calles 51 a la 49 con las carreras 50 hasta la 51.

Las licencias en la zona DU1 se distribuyeron de la siguiente manera:

40% Licencias de construcción

30% Licencia de desenglobe

5% Licencia de ampliación

0% Licencia de subdivisión

25% Licencia de reforma

Analizando los datos anteriores el 40% de licencia de construcción indican una alta tendencia a la construcción de vivienda nuevas y locales comerciales con el fin de aprovechar los usos del suelo con el cual se genera un desarrollo del municipio en mención.

**Tabla 4. Licencias otorgadas en la zona DU2 Año 2009-2010-2011** (12)

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									2	0	0	0	0
118	1350	10/08/2009	DU2	CONSTRUCCION DE TERCER Y CUARTO NIVEL	80	148,30	CR 52B N° 53-08	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
160	1722	08/10/2009	DU2	CONSTRUCCION DE TERCER Y CUARTO NIVEL Y REFORMA DE PRIMER NIVEL	174	461,85	CL 54 N 52B-36/42 X CR 53 N 54-08	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									1	0	0	0	0
108	1343	13/08/2010	DU2	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL (LOCAL), SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO NIVEL (TRES APTOS POR NIVEL)	113	347,00	CL 54 N 53-25	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

En el objeto de la solicitud quedan algunas dudas de si el motivo y el uso que se le dará a la ampliación cumplen con lo indicado en el PBOT donde esta DU2 está destinada para usos mixtos y no para bodegaje.

**Tabla 5. Licencias otorgadas en la zona DU4 Año 2009-2010-2011 (12)**

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									3	2	0	0	0
075	693	27/05/2009	DU4	CONSTRUCCION DE LOCAL EN PRIMER NIVEL	239	85,00	CL 53 A N 48-06	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
086	974	11/06/2009	DU4	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	136		CL 54 N° 54-158	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
101	1139	16/07/2009	DU4	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	239		CL 53 A N 48-06	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
173	1911	31/10/2009	DU4	CONSTRUCCION EN SEGUNDO NIVEL	178	162,31	CR 50 N 53-08	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
184	2084	21/11/2009	DU4	RENOVACION DE LICENCIA DE CONSTRUCCION N° 163 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2007, RESOLUCION N° 2431 DE DICIEMBRE DE 2007	239	271,75	CLL 53 A N 48-06/08	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									8	3	0	1	0
012	0049	19/01/2010	DU4	DESENGLOBE EN CUATRO INMUEBLES URBANOS	115	226,32	CL 53 A N 48-106/110	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
013	0054	21/01/2010	DU4	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	257	257,00	DG 53 N 50-11/15	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
014	0075	25/01/2010	DU4	CONSTRUCCION DE DOS NIVELES	80	170,30	CL 54 N 54-62/64	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
058	0653	19/04/2010	DU4	AMPLIACION DE PRIMER Y SEGUNDO NIVEL	124	164,87	CL 53 A N 48-48/50	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
064	0679	27/04/2010	DU4	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL(LOCAL),SEGUNDO,TECER, CUARTO Y QUINTO NIVEL (TRES APTOS POR NIVEL)	133	355,20	DG 53 N 50-174	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
099	1179	30/07/2010	DU4	CONSTRUCCION PRIMER NIVEL (UN APTO) Y SEGUNDO NIVEL (UN APTO)		130,50	CR 52B N 51-06 A 501	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
103	1237	06/08/2010	DU4	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL (UN APTO)	52	92,49	CR 52A N 51-60 P2	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
116	1356	14/08/2010	DU4	SUBDIVISION EN TRES INMUEBLES URBANOS	1911	1911,00	DG 53	SUBDIVISION	0	0	0	1	0
118	1390	23/08/2010	DU4	DESENGLOBE VEINTICUATRO INMUEBLES URBANOS	419	2305,49	CR 52 N 50A-15/07 Y CL 50A N 52-08/12/20/24	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
138	1565	23/09/2010	DU4	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL (UN APTO) Y TERCER NIVEL (UN APTO)	104	173,00	CL 53B N 48-03	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
149	1683	05/10/2010	DU4	REFORMA DE PRIMER NIVEL Y CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL	129,3	186,61	CR 52A N 51-14	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
155	1903	14/11/2010	DU4	CONSTRUCCION EDIFICIO "ANDES PLAZA", SOTANO (BODEGAS), PRIMER NIVEL (COMPRAS), SEGUNDO NIVEL (ALMACEN), TERCER NIVEL (BODEGA), Y CUARTO NIVEL (AUDITORIO)	683,88	2130,85	DG 53 N° 50-03/05/11 Y CR 53 A N° 50-06	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA CONTRUCCION	LICENCIA DESENGLOBE	LICENCIA AMPLIACION	LICENCIA SUBDIVISION	LICENCIA REFORMA
									1	1	0	0	1
015	0272	23/02/2011	DU4	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL (UN APTO)	97	71,39	CR 51 N 52-70	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
025	0421	12/03/2011	DU4	SUBDIVISION EN DOS PREDIOS URBANOS	84	185,63	CR 51 N 51-63/65	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
046	0399	07/03/2011	DU4	MODIFICACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION N° 064, RESOLUCION N° 0679 DEL 27 DE ABRIL DE 2010 (CAMBIO DE CUBIERTA EN TEJA A CUBIERTA EN LOSA)	133	355,20	DG 53 N 50-174	REFORMA	0	0	0	0	1

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

Se evidencia que no se aprobaron licencias con usos de suelo diferentes a los descritos en las normas municipales.

**Tabla 6. Licencias otorgadas en la zona DU5 Año 2009-2010-2011 (12)**

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									4	7	0	0	0
067	592	12/05/2009	DU5	DESENGLOBE	148	336,54	CR 50 N 48-02/04 Y CR 49A N 47A-35/39/43	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
079	743	01/06/2009	DU5	CONSTRUCCION DE SOTANO, PRIMER, SEGUNDO Y TERCER NIVEL	206	398,00	CR 51 N° 45-172/178	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
083	783	08/06/2009	DU5	DESENGLOBE	167	242,14		DESENGLOBE	0	1	0	0	0
102	1157	21/07/2009	DU5	CONSTRUCCION DE TRES NIVELES Y PARQUEADERO	90	317,14	CL 47A N 50-43	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
125	1432	25/08/2009	DU5	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	66	55,03	CL 47A N 50-56	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
161	1726	08/10/2009	DU5	MODIFICACION DE LA RESOLUCION N° 1157 DEL 21 DE JULIO DE 2009, LICENCIA DE CONSTRUCCION DE TRES NIVELES O APARTAMENTOS Y PARQUEADERO N° 102 DEL 21 DE JULIO DE 2009	90	229,67	CL 47A N 50-43	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
162	1728	08/10/2009	DU5	DESENGLOBE EN SEIS INMUEBLES URBANOS	90	304,44	CL 47A N 50-43	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
171	1888	27/10/2009	DU5	DESENGLOBE EN CINCO INMUEBLES URBANOS	125	329,30	CR 50 A N° 50-64/66/70/74/78 Y CL 51 N 50-33/31/27	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
182	2073	19/11/2009	DU5	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	73	147,30	CR 50 N 46-43/45	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
183	2074	19/11/2009	DU5	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	69	141,09	CR 50 N 46-24	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
189	2301	10/12/2009	DU5	ENGOBE DE DOS MATRICULAS INMOBILIARIAS Y POSTERIOR DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS		158,11	CR 51 N 45-163/169/171 A 101 CR 51 N 45-167 A 201	DESENGLOBE	0	1	0	0	0

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									0	1	0	1	0
072	0820	26/05/2010	DU5	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	118	686,21	CR 50 N 47-09	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
139	1566	23/09/2010	DU5	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS Y POSTERIOR CONSTRUCCION DE VIVIENDA PREFABRICADA	323	57,56	CR 51 N 45-08	SUBDIVISION	0	0	0	1	0

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									1	0	0	0	0
101	0643	04/04/2011	DU5	CONSTRUCCION DE LOSA	90	46,14	CR 51 N 45-182	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

La zona DU5 se define como zona de conservación y renovación con destinación a viviendas unifamiliares y bifamiliares, además se evidencia como está dentro de las direcciones enmarcadas para ese tipo de usos de suelo.

**Tabla 7. Licencias otorgadas en la zona DU6 Año 2009-2010-2011** (12)

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									0	0	0	1	0
104	1348	13/08/2010	DU6	SUBDIVISION EN TRES INMUEBLES URBANOS Y POSTERIOR CONSTRUCCION DE VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL	266	266,00	CR 55 N 54-18	SUBDIVISION	0	0	0	1	0

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

**Tabla 8. Licencias otorgadas en la zona DU7 Año 2009-2010-2011**

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
008	60	30/01/2009	DU7	CONSTRUCCION DE UN PRIMER PISO	66	59,00	CL 53 A N 48-06 LT INT	CONSTRUCCION	2	0	0	0	0
113	1219	31/07/2009	DU7	CONSTRUCCION DE UN NIVEL	64	44,57	CR 49 SALIDA A MEDELLIN	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
065	0680	27/04/2010	DU7	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL PARA VIVIENDA	189	58,87	CR 49 N 56-11	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
177	2140	10/12/2010	DU7	SUBDIVISION EN TRES INMUEBLES URBANOS	28174	2454,31	CR 49 N 56-69	SUBDIVISION	0	0	0	1	0
182	2156	11/12/2010	DU7	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	2391	1157,23	CR 49 SALIDA A MEDELLIN	SUBDIVISION	0	0	0	1	0

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
023	0205	12/02/2011	DU7	CONSTRUCCION DE BODEGA (UN NIVEL)	1287	184,80	CR 49 N 55-220	CONSTRUCCION	2	0	0	0	0
104			DU7	CONSTRUCCION DE SOTANO 2 (BODEGA), SOTANO 1 (UN APTO), PRIMER NIVEL (SALON) Y SEGUNDO NIVEL (SALON)	105	394,95	CR 48 N 48-30	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

Esta zona según la tabla analizada no tiene mucho nivel de desarrollo y las construcciones allí solicitadas cumplen con los parámetros descritos para la zona DU7 de acuerdo al PBOT del municipio.

Tabla 9. Licencias otorgadas en la zona

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	AREA LOTE	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									17	13	3	0	2
004	038	19/01/2009	DU8	CONSTRUCCION DE UNA EDIFICACION DE TRES NIVELES EN ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE ANDES	28	122,90	CR 55 N 52-03 Y CL 52 N 55-06	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
019	145	17/02/2009	DU8	CONSTRUCCION DE UN SEGUNDO NIVEL Y REFORMA DE UN PRIMER NIVEL	34	58,60	CR 55 N 52-26	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
021	147	17/02/2009	DU8	CONSTRUCCION DE UN SEGUNDO Y TERCER NIVEL Y REFORMA DE UN PRIMER NIVEL	109	259,18	CL 55 N 53-49	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
024	159	19/02/2009	DU8	CONSTRUCCION DE UN SEGUNDO Y TERCER NIVEL Y REFORMA DE UN PRIMER NIVEL	121	273,94	CR 52 N° 49-10	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
025	163	19/02/2009	DU8	DESENGLOBE DE DOS INMUEBLES				DESENGLOBE	0	1	0	0	0
037	320	19/03/2009	DU8	DESENGLOBE DE TRES INMUEBLES	103		CL 53 N°52A-12	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
039	306	18/03/2009	DU8	AMPLIACION EN PRIMER NIVEL	90	35,85	CL 56A N° 53A-02	AMPLIACION	0	0	1	0	0
040	307	18/03/2009	DU8	DESENGLOBE DE DOS INMUEBLES	34	58,60	CR 55 N° 52-26	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
044	341	24/03/2009	DU8	CONSTRUCCION DE SEMISOTANO Y PRIMER NIVEL	193	316,16	CR 52 N° 47A12	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
050	406	03/04/2009	DU8	REFORMA		38,55	CR 55 N° 55-27 A301	REFORMA	0	0	0	0	1
051	413	06/04/2009	DU8	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	43	47,60	CR 56A N° 54-22	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
061	525	28/04/2009	DU8	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	94	62,63	CR 56 N° 56A-37/33	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
065	586	11/05/2009	DU8	AMPLIACION EN TERCER NIVEL (DUPLEX)	94	119,53	CR 55 N 56-27 Y CL 56A N 55-05	AMPLIACION	0	0	1	0	0
074	692	27/05/2009	DU8	CONSTRUCCION DE SEGUNDO Y TERCER NIVEL		131,00	CR 53 N° 56-04 APT O 201	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
085	792	09/06/2009	DU8	MODIFICACION DE LA RESOLUCION N° 586 DE 11 DE MAYO DE 2009, LICENCIA DE AMPLIACION N° 65 DE 11 DE MAYO DE 2009	94	26,96	CR 55 N° 56-27 Y CL 56A N° 55-05	AMPLIACION	0	0	1	0	0
089	865	12/06/2009	DU8	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	77	155,28		DESENGLOBE	0	1	0	0	0
091	891	23/06/2009	DU8	DESENGLOBE	64		CR 54 N° 55A06	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
093	1142	16/07/2009	DU8	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	56	52,22	CL 53 A N 48-24	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
106	1161	21/07/2009	DU8	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	143	229,92	CL 55 N 52A-108/110	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
116	1244	03/08/2009	DU8	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	109	330,04	CL 55 N 53-49	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
117	1245	03/08/2009	DU8	CONSTRUCCION DE CUARTO NIVEL		47,00	CR 55 N 53-30 A 401	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
119	1383	18/08/2009	DU8	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	90	180,29	CR 55 N 56-06/12	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
142	1635	26/09/2009	DU8	REFORMA DE SUGUNDO NIVEL Y CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	40	37,80	CR 57B N 56-16	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
151	1650	29/09/2009	DU8	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	44	88,60	CL 54 N 56-32 Y CR 56A N 54-08	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
152	1677	01/10/2009	DU8	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	90	178,89	CL 57 N 55-11/13	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
153	1652	30/09/2009	DU8	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	90	196,04	CR 55 N 56-15 Y CL 57 N 55-03/05	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
163	1738	13/10/2009	DU8	REFORMA DE SEGUNDO NIVEL	76,5	77,20	CR 54 N 51-47 A 201	REFORMA	0	0	0	0	1
180	2000	09/11/2009	DU8	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	131	294,13	CL 51 N° 53-29	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
187	2118	24/11/2009	DU8	CONSTRUCCION DE PRIMER Y SEGUNDO NIVEL	124	146,60	CL 48 N 50-39	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
190	2341	14/12/2009	DU8	REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL DE SEGUNDO NIVEL Y POSTERIOR CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL		41,48	CL 47A N 52-32	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
192	2388	18/12/2009	DU8	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL	90	80,19	CR 55 N 57A-17	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
194	2404	22/12/2009	DU8	DESENGLOBE EN SIETE INMUEBLES URBANOS	218	619,91	CR 49 N 46-28/26/32/34/36 Y CL 47 N 48-61	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
195		29/12/2009	DU8	CONSTRUCCION DE LOCALES EN PRIMER NIVEL Y VIVIENDA EN SEGUNDO Y TERCER NIVEL	76	265,76	CR 55 N 53-31/29/25	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
198	2422	29/12/2009	DU8	CONSTRUCCION DE PRIMER, SEGUNDO Y TERCER NIVEL TORRE A	81	125,50	CR 51 N° 51-47	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
199	2424	29/12/2009	DU8	REFORMA DE PRIMER NIVEL, CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL Y TERRAZA	89	142,30	CR 52B N 56A-30	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

## DUS Año 2009-2010-2011

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA P BOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONSTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									20	17	0	1	3
002	0005	08/01/2010	DU8	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	93	242,81	CL 55 N 52A-32 A 303	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
004	0007	09/01/2010	DU8	CONSTRUCCION DE LOCALES EN PRIMER NIVEL Y VIVIENDA EN SEGUNDO Y TERCER NIVEL	76	265,76	CR 55 N 53-31/29/25	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
005	0011	12/01/2010	DU8	REFORMA DE SOTANO	218	215,74	CR 49 N 46-28/26/32/34/36 Y CL 47 N 48-61	REFORMA	0	0	0	0	1
006	0017	14/01/2010	DU8	DESENGLOBE EN SIETE INMUEBLES URBANOS	218	619,91	CR 49 N 46-28/26/32/34/36 Y CL 47 N 48-61	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
015	0076	25/01/2010	DU8	CONSTRUCCION DE LOSA DE CUBIERTA	103,7	89,27	CL 47 N 48-27 A201	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
018	0249	04/02/2010	DU8	CONSTRUCCION DE VIVIENDA EN TRES NIVELES Y LOCAL	42	100,18	CL 54 N 56-27	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
019	0261	04/02/2010	DU8	RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION EXISTE	108	73,32	CR 50 N 52-62	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
022	0268	08/02/2010	DU8	MODIFICACION DE LA RESOLUCION N° 865 DEL 12 DE JUNIO DE 2009.LICENCIA DE DESENGLOBE N° 089 DEL 12 DE JUNIO DE 2009	77	219,86	CL 53 N 52A-56	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
026	0313	18/02/2010	DU8	CONSTRUCCION PRIMER Y SEGUNDO NIVEL (DUPLX)	32	86,70	CR 55 N 55-54	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
031	0329	19/02/2010	DU8	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	61	127,02	CL 48 N° 51-53	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
036	0461	11/03/2010	DU8	DESENGLOBE EN CINCO INMUEBLES URBANOS	130	388,23	CL 49A N 51-36/42/44/48	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
039	0483	16/03/2010	DU8	DESENGLOBE EN SIETE INMUEBLES URBANOS	218	619,91	CR 49 N 46-28/26/32/34/36 Y CL 47 N 48-61	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
040	0512	23/03/2010	DU8	ENGLIBE DE DOS INMUEBLES URBANOS, DESENGLOBE EN CINCO INMUEBLES URBANOS, Y POSTERIOR ENGLIBE DE DOS INMUEBLES URBANOS	180	386,75	CL 56A N 53A-02 Y CR 53A N 56A-10 LT	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
047	0539	26/03/2010	DU8	DESENGLOBE EN CUATRO INMUEBLES URBANOS	54	143,11	CR 56 N 55-47	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
049	0541	26/03/2010	DU8	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	90	89,35	CL 57 N 55-21/23	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
053	0610	08/04/2010	DU8	REFORMA DE PRIMER NIVEL Y CONSTRUCCION DE LOSA		39,60	CL 47 N 48-17 A101	REFORMA	0	0	0	0	1
060	0655	19/04/2010	DU8	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	56	199,61	CR 53A N 51-20	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
070	0637	06/05/2010	DU8	RENOVACION DE LICENCIA DE REFORMA DE UN PRIMER PISO, CONSTRUCCION DE SEGUNDO Y TERCER NIVEL N° 0051, RESOLUCION N° 0436 DEL 06 DE MAYO DE 2008	110	282,52	CL 46 N° 48-41	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
071	0754	18/05/2010	DU8	CONSTRUCCION DE SOTANO (LOCAL) Y PRIMER NIVEL PARA VIVIENDA	90	103,90	CR 54 N 56-23	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
082	0905	08/06/2010	DU8	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	90	175,82	CL 56A N° 54-23/25	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
083	0881	04/06/2010	DU8	CONSTRUCCION DE SOTANO (DOS APTOS), PRIMER NIVEL (DOS APTOS Y GARAJE), SEGUNDO Y TERCER NIVEL (DOS APTOS)	136	470,14	CL 58 N 56-32 CR 56A N 53-14 LT	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
086	0948	23/06/2010	DU8	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL		54,75	CR 53 N 56-22 A101	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
087	0949	23/06/2010	DU8	REFORMA DE PRIMER NIVEL (DOS APTOS) Y CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL (DOS APTOS)	110	211,79	CL 46 N 48-50	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

089	0987	28/06/2010	DU8	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	90	195,30	CL 57A N 54-27	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
090	0988	28/06/2010	DU8	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	90	184,20	CL 56A N 53A-26	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
094	1069	12/07/2010	DU8	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL (UN APTO Y DOS PARQUEADEROS), SEGUNDO NIVEL (DOS APTOS) Y TERCER NIVEL (DOS APTOS) PARA VIVIENDA	69	168,20	CL 54 N 56-33	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
098	1178	30/07/2010	DU8	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL (GARAJE)	34	32,10	CL 54 N 55-12	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
106	1327	09/08/2010	DU8	RENOVACION DE LA LICENCIA N° 0040, RESOLUCION N° 0359 DEL 08 DE SEPTIEMBRE DE 2008	86	148,00	CR 50 N 51-80, CL 52 N 50-33/37/43 Y CL 52 N 50-29	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
107	1329	10/08/2010	DU8	REFORMA DE PRIMER NIVEL (UN APTO), CONSTRUCCION DE SOTANO (UN APTO), SEGUNDO NIVEL (UN APTO) Y TERCER NIVEL (UN APTO)	61	241,26	CR 54 N 51-36	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
115	1355	14/08/2010	DU8	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	82	239,00	CR 56 N 53-14/12/16	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
119	1401	24/08/2010	DU8	REFORMA EN SEGUNDO NIVEL	129	51,00	CR 53 N 54-17/15	REFORMA	0	0	0	0	1
124	1425	26/08/2010	DU8	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	90	184,31	CL 56A N 54-02/04	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
130	1491	06/09/2010	DU8	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	134	134,00	CL 52 N 50A-06/10 Y CR 50A N 52-05/03	SUBDIVISION	0	0	0	1	0
131	1492	06/09/2010	DU8	DESENGLOBE EN CUATRO INMUEBLES URBANOS	98	214,34	CL 46 N 47-27/29	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
133	1525	13/09/2010	DU8	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	92	213,96	CL 47 N 47-59/61/63	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
137	1564	23/09/2010	DU8	CONSTRUCCION DE APARTAMENTO 202 Y LOSA	105	59,32	CL 45 N 48-36/38	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
145	1641	30/09/2010	DU8	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL (SOTANO) (UN APTO)	67	64,80	CL 47A N 52-114	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
151	1722	12/10/2010	DU8	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	44,7	44,70	CL 48 N 50-56/60 A 101/201 DUPLEX	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
156	1904	14/11/2010	DU8	CONSTRUCCION DE PARQUEADERO, PRIMER NIVEL (DOS APTOS), SEGUNDO NIVEL (TRES APTOS), TERCER NIVEL (TRES APTOS), CUARTO NIVEL (TRES APTOS) Y QUINTO NIVEL (TRES APTOS)	144	719,41	CR 50A N 52-04/08 L101, CL 52 N 50-36 A 201 Y CL 52 N 50-34 A202	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
171	2013	30/11/2010	DU8	CONSTRUCCION DE AMPLIACION DE LOSA DE CUBIERTA	60	22,88	CL 56A N 57-18 A201	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
185	2180	16/12/2010	DU8	CONSTRUCCION DE LOSA PARA FUTURA CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL	56	55,22	CL 46 N 47-52	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONSTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									6	7	0	1	0
003	0039	17/01/2011	DU8	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	90	206,85	CL 57 N 54-10	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
018	0172	05/02/2011	DU8	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL (UN APTO)	76	89,10	CR 55 N 53-31/29/25	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
020	0185	10/02/2011	DU8	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL (UN APTO)		78,74	CL 53 N 52A-74 A 301	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
031	0396	07/03/2011	DU8	CONSTRUCCION DE BODEGA (UN NIVEL)	104	104,00	CR 51 N 51-36	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
037	0340	01/03/2011	DU8	RENOVACION DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCION DE SEMISOTANO Y PRIMER NIVEL N° 44 DE 24 DE MARZO DE 2009, RESOLUCION N° 341 DE 24 DE MARZO DE 2009	193	316,16	CR 52 N° 47A12	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
038	0537	24/03/2011	DU8	SUBDIVISION EN CUATRO INMUEBLES URBANOS Y POSTERIOR MODIFICACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	450	562,15	CR 54A N 51-45 A 101 Y CR 54 N 51-47 A 201	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
044	0400	07/03/2011	DU8	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL (DOS APTOS)		104,15	CL 57 N 58-19 A 301 y 302	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
053	0531	22/03/2011	DU8	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	53	93,64	CR 56 N 56A-07	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
055	0568	25/03/2011	DU8	SUBDIVISION EN CUATRO INMUEBLES URBANOS Y POSTERIOR MODIFICACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL		292,54	CL 51 N 53-19 A 101 CL 51 N 53-29 A 201/301	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
091	0581	28/03/2011	DU8	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	90	182,88	CR 53A N 56-30/28	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
092	0347	02/03/2011	DU8	CONSTRUCCION DE LOSA (CUBIERTA DE LA EDIFICACION)	291	40,90	CR 52 N 47A-15/17/19/21/23	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
099	0703	18/04/2011	DU8	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	28	58,20	CL 57B N 56-05 Y CR 56 N 57-71	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
108	0781	30/04/2011	DU8	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	63	130,68	CR 55 N 57A-05	SUBDIVISION	0	0	0	1	0
112		01/06/2011	DU8	SUBDIVISION EN SEIS INMUEBLES URBANOS	174	487,53	CL 55 N 52A-58/56	DESENGLOBE	0	1	0	0	0

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

De la zona DU8 se resalta que es la zona en la cual se otorgaron mayor cantidad de licencias de construcción, cumpliendo así su objetivo de ser una zona de redesarrollo.

Tabla 10. Licencias otorgadas en la zona DU9 Año 2009-2010-2011 (12)

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	AREA LOTE	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA CONTRUCCION	LICENCIA DESENGLOBE	LICENCIA AMPLIACION	LICENCIA SUBDIVISION	LICENCIA REFORMA
									18	11	1	0	1
003		19/01/2009	DU9	CONSTRUCCION DE UN SEGUNDO NIVEL EN ZONA URBANA DEL MUNICIPIO DE ANDES*	54	55,00	CR 58A N 51-33	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
015	140	16/02/2009	DU9	CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE UN PISO	99	91,33	CL 50B N 47-66 LT	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
020	146	17/02/2009	DU9	CONSTRUCCION DE UN SEGUNDO NIVEL Y REFORMA DE UN PRIMER NIVEL	90	172,97	CL 57B N° 54 34	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
022	148	17/02/2009	DU9	CONSTRUCCION DE UN SEGUNDO NIVEL Y REFORMA DE UN PRIMER NIVEL	79	82,76	CL 55 N 52A-09	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
028	169	21/02/2009	DU9	CONSTRUCCION DE UN SEGUNDO NIVEL Y REFORMA DE UN PRIMER NIVEL	189	65,76	CL 55 N° 55-61	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
032	224	02/03/2009	DU9	CONSTRUCCION Y POSTERIOR DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS				CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
047	400	03/04/2009	DU9	REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL	14	54,82	CL 53 N°52-38 4° PISO	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
053	464	21/04/2009	DU9	REFORMA DE SEGUNDO NIVEL Y CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	72	36,30	CR 42 A N° 46-17	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
060	540	04/05/2009	DU9	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL Y TERRAZA PARA FUTURA CONSTRUCCION	54	43,33	CR 58 A N° 51-33	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
064	580	11/05/2009	DU9	REFORMA DE SEGUNDO NIVEL	146	70,60	CL 54 N° 50-108	REFORMA	0	0	0	0	1
073	683	26/05/2009	DU9	DESENGLOBE	70	185,59	CL 57 B N° 55-22	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
077	700	29/05/2009	DU9	AMPLIACION DE SEGUNDO NIVEL	269	20,10	CL 53 A N 48-08	AMPLIACION	0	0	1	0	0
084	791	09/06/2009	DU9	SUBDIVISION	831	301,00	CR 57 N° 55-143	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
095	1087	09/07/2009	DU9	CONSTRUCCION Y POSTERIOR DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	54	86,66	CR 58C N° 51-39	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
096	1088	09/07/2009	DU9	CONSTRUCCION Y POSTERIOR DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	54	86,66	CR 58C N° 51-45	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
098	1116	13/07/2009	DU9	REFORMA PRIMER PISO	96	55,04	CL 53 A N 48-29	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
099	1117	13/07/2009	DU9	CONSTRUCCION Y POSTERIOR DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	54	86,66	CR 58B N° 51-50	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
103	1159	21/07/2009	DU9	CONTRUCCION DE DOS NIVELES	54	89,13	CR 58 D N 51-50	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
111	1212	30/07/2009	DU9	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	96	193,85	DG 53 N 48-133	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
121	2387	18/12/2009	DU9	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL CON TERRAZA	75	79,00	CR 54 N° 55A22	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
122	1398	20/08/2009	DU9	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL	90	85,40	CL 57 A N 54-34	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
124	1431	25/08/2009	DU9	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL	56	61,50	CR 51 54-44	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
132	1519	07/09/2009	DU9	SUBDIVISION EN TRES INMUEBLES URBANOS	432	108,00	CR 58 B N 51-21	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
156	1674	01/10/2009	DU9	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES RURALES	32	50,31	CL 47A N 52-65	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
167	1869	21/10/2009	DU9	CONSTRUCCION DE PRIMER Y SEGUNDO NIVEL (APTOS 203 Y 303)	302	155,25	CR 57 N 55-143	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
169	1884	26/10/2009	DU9	MODIFICACION RESOLUCION N° 1338 DEL 06 DE NOVIEMBRE DE 2009,LICENCIA DE DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS N° 134 DEL 06 DE NOVIEMBRE DE 2009	78		CL 55 A N 53-27	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
172	1903	31/10/2009	DU9	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	56	209,79	CR 51 54-44	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
174	1957	03/11/2009	DU9	SUBDIVISION EN TRES INMUEBLES URBANOS	432	108,00	CR 58 B N 51-21	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
178	1970	05/11/2009	DU9	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL	176	64,19	CR 50 N 43-40	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
181	2046	14/11/2009	DU9	CONSTRUCCION DE SOTANO Y PRIMER NIVEL	52	211,95		CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
197	2421	29/12/2009	DU9	CONSTRUCCION DE PRIMER Y SEGUNDO NIVEL	54	86,66	CR 58 B N 51-47	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PROT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
									25	13	1	2	3
003	0010	12/01/2010	DU9	DESENGLOBE EN CUATRO INMUEBLES URBANOS	82	138,71	CL 47 N 52D-01	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
009	0046	19/01/2010	DU9	REFORMA DE SEGUNDO NIVEL	72	79,67	CR 54 N 55A-15	REFORMA	0	0	0	0	1
010	0047	19/01/2010	DU9	CONSTRUCCION DE LOSA	70	59,97	CR 48 N 53B-30	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
017	0248	04/02/2010	DU9	REFORMA DE PRIMER NIVEL (UN APTO) Y CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL (DOS APTOS)	73	138,89	CR 53 N 45-15	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
027	0314	18/02/2010	DU9	CONSTRUCCION DE DOS APTOS EN SEGUNDO NIVEL	106	96,14	CL 55 N 52A-59 LT	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
029	0316	18/02/2010	DU9	CONSTRUCCION DE PRIMER Y SEGUNDO NIVEL	74	137,08	CL 50A N 47-14 LT	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
030	0317	18/02/2010	DU9	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL	99	85,30	CL 50B N 47-54 LT	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
034	0423	02/03/2010	DU9	DESENGLOBE EN CUATRO INMUEBLES URBANOS	76	140,28	CR 57 N 55-34	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
037	0481	16/03/2010	DU9	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL	96	69,18	DG 52 N 47A-85	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
041	0513	24/03/2010	DU9	CONSTRUCCION Y POSTERIOR DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	54	152,87	CR 58B 51-34 LT 3	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
042	0526	25/03/2010	DU9	RENOVACION DE LICENCIA PARA LA CONSTRUCCION DE SEGUNDO Y TERCER NIVEL	269	193,75	CR 52 N 53-37/39	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
043	0527	25/03/2010	DU9	REFORMA DE SEGUNDO NIVEL		55,55	CR 52C N 56-32 CA02	REFORMA	0	0	0	0	1
044	0528	25/03/2010	DU9	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL	222	73,20	DG 52 N 47-65	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
048	0540	26/03/2010	DU9	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL	62	54,99	CR 48 N 48-32 LT 102	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
050	0566	30/03/2010	DU9	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	34	33,10	CR 52 N 53-33	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
051	0573	30/03/2010	DU9	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	126	120,79	CR 52A N 46-04	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
052	0609	08/04/2010	DU9	REFORMA DE PRIMER NIVEL (UN APTO) Y AMPLIACION DE TERCER NIVEL (APTO DUPLEX)	36	44,89	CR 52 D N 46-29	REFORMA	0	0	0	0	1
056	0641	17/04/2010	DU9	CONSTRUCCION DE SOTANO, PRIMER NIVEL (UN APTO) Y SEGUNDO NIVEL (UN APTO)	70	131,90	CL 50 B N° 47-41	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
057	0652	19/04/2010	DU9	DESENGLOBE EN CUATRO INMUEBLES URBANOS	126	423,10	CR 52A N 46-04	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
062	0676	26/04/2010	DU9	AMPLIACION DE SEGUNDO NIVEL (MEZANINE)	45	23,80	CL 45 N 52-20	AMPLIACION	0	0	1	0	0
063	0678	27/04/2010	DU9	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL PARA VIVIENDA	67	63,66	CR 48 N 53B-36	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
079	0877	03/06/2010	DU9	CONSTRUCCION DE DOS NIVELES Y POSTERIOR DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	54	152,87	CR 58C N 51-30 LT 2	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
081	0904	08/06/2010	DU9	CONSTRUCCION DE LOSA Y POSTERIOR DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	47		CR 51 N 55-70	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
088	0986	28/06/2010	DU9	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	54	152,87	CR 58 A N 51-09	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
096	1073	12/07/2010	DU9	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL (UN APTO)	99	96,75	CL 50B N 47-66	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
102	1328	09/08/2010	DU9	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL (UN APTO)	97	103,85	CR 54 N 55A-34	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
109	1344	13/08/2010	DU9	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL (UN APTO)	126	149,60	CR 52A N 46-04	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
120	1402	24/08/2010	DU9	SUBDIVISION EN CINCO INMUEBLES URBANOS	649	649,00	CR 58 D N 51-25	SUBDIVISION	0	0	0	1	0
128	1482	04/09/2010	DU9	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS Y POSTERIOR ENGLOBE	1740	27,00	CR 58 A VIA PUBLICA Y CR 58 C N 51-40	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
132	1523	13/09/2010	DU9	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	43	132,00	CR 51 N 54-22/24	DESENGLOBE	0	1	0	0	0

135	1563	14/09/2010	DU9	CONSTRUCCION Y POSTERIOR DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	54	152,87	CR 58 C N 51-46	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
136	1548	20/09/2010	DU9	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	97	106,85	CL 50B N 47-08 A 301	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
141	1569	24/09/2010	DU9	SUBDIVISION EN TRES INMUEBLES URBANOS	3041	281,71	CL 59 LT CHAPARRALITO	SUBDIVISION	0	0	0	1	0
142	1592	27/09/2010	DU9	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	90	203,30	CL 57 B N 54- 39	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
152	1805	26/10/2010	DU9	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	422	571,38	DG 53 N 48-109/105	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
153	1806	26/10/2010	DU9	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	90	201,85	CL 57B N 54-21	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
157	1911	16/11/2010	DU9	DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	104	153,94	CL 54 N 50-36	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
158	1917	17/11/2010	DU9	ENGLIBE DE CUATRO INMUEBLES URBANOS Y POSTERIOR DESENGLOBE EN TRES INMUEBLES URBANOS	25440	25440,00	DG 53 X CL 50A, DG 53 EXPANSION MARIA AUXILIADORA, CL 50 A EXPANSION MARIA AUXILIADORA Y CR 57 N 55-141	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
169	2025	29/11/2010	DU9	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL (UN APTO)	70	71,30	CL 50 B N° 47-41	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
170	2012	30/11/2010	DU9	AMPLIACION DE LOSA Y CONSTRUCCION SEGUNDO NIVEL (UN APTO)	47	60,50	CR 51 N 55-70	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
172	2061	04/12/2010	DU9	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL (UN APTO DUPLEX)	90	108,50	CL 57 B N 54- 39	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
174	2062	04/12/2010	DU9	DESENGLOBE EN CUATRO INMUEBLES URBANOS	106	332,90	CL 55 N 52A-59	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
188	2283	28/12/2010	DU9	REFORMA DE SEGUNDO NIVEL Y AMPLIACION DE SEGUNDO NIVEL (APTO DUPLEX)	90	70,62	CL 57B N 54-09	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
190	2301	30/12/2010	DU9	DESENGLOBE EN DOS INMUEBLES URBANOS	43	112,66	CR 51 N 54-50/52	DESENGLOBE	0	1	0	0	0

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PROT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA CONTRUCCION	LICENCIA DESENGLOBE	LICENCIA AMPLIACION	LICENCIA SUBDIVISION	LICENCIA REFORMA
									12	5	0	1	0
002	0025	13/01/2011	DU9	SUBDIVISION EN SEIS INMUEBLES URBANOS	70	306,50	CL 50B N 47-41	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
006	0058	20/01/2011	DU9	CONSTRUCCION DE SOTANO (UN APTO), PRIMER NIVEL (UN APTO) Y SEGUNDO NIVEL (UN APTO)	148	153,00	CL 55	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
009	0116	29/01/2011	DU9	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL DUPLEX (UN APTO)	32	105,10	CL 55 A N 53-41 A 201	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
010	0145	01/02/2011	DU9	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	81	164,88	CR 57 N 53-13	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
016	0194	11/02/2011	DU9	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL (UN APTO) Y SEGUNDO NIVEL (UN APTO) Y POSTERIOR SUBDIVISION EN TRES INMUEBLES URBANOS	54	94,26	CR 58 B N 51-57	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
022	0186	10/02/2011	DU9	AMPLIACION DE LOSA Y POSTERIOR SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	47	143,80	CR 51 N 55-70	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
026	0217	15/02/2011	DU9	CONSTRUCCION DE LOSA (ampliacion)	90	26,94	CL 57 B N 54-51	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
028	0258	21/02/2011	DU9	CONSTRUCCION DE SEMISOTANO (BODEGA) Y PRIMER NIVEL (UN APTO)	70	80,15	CL 50B N 47-35	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
036	0398	07/03/2011	DU9	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL (UN APTO Y GARAJE), SEGUNDO NIVEL (DOS APTOS)	37	114,42	DG 52 N 47A-51	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
050	0532	23/03/2011	DU9	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL (PARQUEADERO), SEGUNDO NIVEL (UN APTO), TERCER NIVEL (UN APTO) Y TERRAZA	82	134,25	CL 50B N 47-18	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
054	0539	24/03/2011	DU9	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	183	326,38	DG 52 N 48-96/100	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
089	0569	26/03/2011	DU9	SUBDIVISION EN CUATRO INMUEBLES URBANOS	78	310,88	CL 55A N 53-45	DESENGLOBE	0	1	0	0	0
090	0580	28/03/2011	DU9	CONSTRUCCION DE SEGUNDO NIVEL (UN APTO)	72	80,22	CR 52 N 46-19	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
100	0652	05/04/2011	DU9	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL (UN APTO) Y SEGUNDO NIVEL (UN APTO)	54	106,83	CR 58 B N 51-41	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
102	0682	14/04/2011	DU9	CONSTRUCCION DE PRIMER NIVEL (UN APTO)	99	83,00	CL 50B N 47-48	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
103	0651	05/04/2011	DU9	PROVISIONAL DE CONSTRUCCION (UNA VIVIENDA)	60	60,00	CR 52C N 56-44	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0
111	1199	30/05/2011	DU9	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	2271	2271,00	CR 53 N 45-67 LT INT	SUBDIVISION	0	0	0	1	0
121	1204	31/05/2011	DU9	SUBDIVISION EN DOS INMUEBLES URBANOS	51	127,30	CR 52A N 53-08	DESENGLOBE	0	1	0	0	0

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

Las licencias otorgadas en la zona DU9 al ser estudiadas por los entes reguladores debieron aprobarse siempre y cuando cumpliera su especificación de ser para comercio, recreación, industria y zonas de espacio público.

**Tabla 11. Licencias otorgadas en la zona DU10 Año 2009-2010-2011** <sup>(12)</sup>

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
014	139	16/02/2009	DU10	CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE DOS PISOS	216	127,10	CR 53 VIA LA AGUADA	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA	LICENCIA
									CONTRUCCION	DESENGLOBE	AMPLIACION	SUBDIVISION	REFORMA
045	0529	25/03/2010	DU10	CONSTRUCCION DE PRIMER Y SEGUNDO NIVEL	69	98,70	CR 53 VIA A LA AGUADA	CONSTRUCCION	1	0	0	0	0

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

Si se revisa la información vaciada en el cuadro se muestra como cumple con las especificaciones de la zona DU 10.

#### 10.2.4. Dinámica constructiva Zona Homogénea de Suelo Urbano en Desarrollo

##### Urbanístico

Luego de recopilar, tabular y analizar la información sobre la dinámica constructiva en la zona homogénea de Suelo Urbano en Desarrollo Urbanístico, de la cabecera del municipio, quedo claramente evidenciado, que las dos zonas con mayor desarrollo constructivo fueron la DU8 (Zona Residencial Consolidada) y DU9 (Zona Residencial con Algunos Problemas de Estabilidad y Amenaza), lo cual se puede observar en las Tablas 9 y 10. Por lo cual se definió que estas dos zonas serían las seleccionadas para el desarrollo del estudio.

**Tabla 12. Resumen de Licencias otorgadas en las Zonas Homogéneas en Desarrollo urbano en el Año 2009**

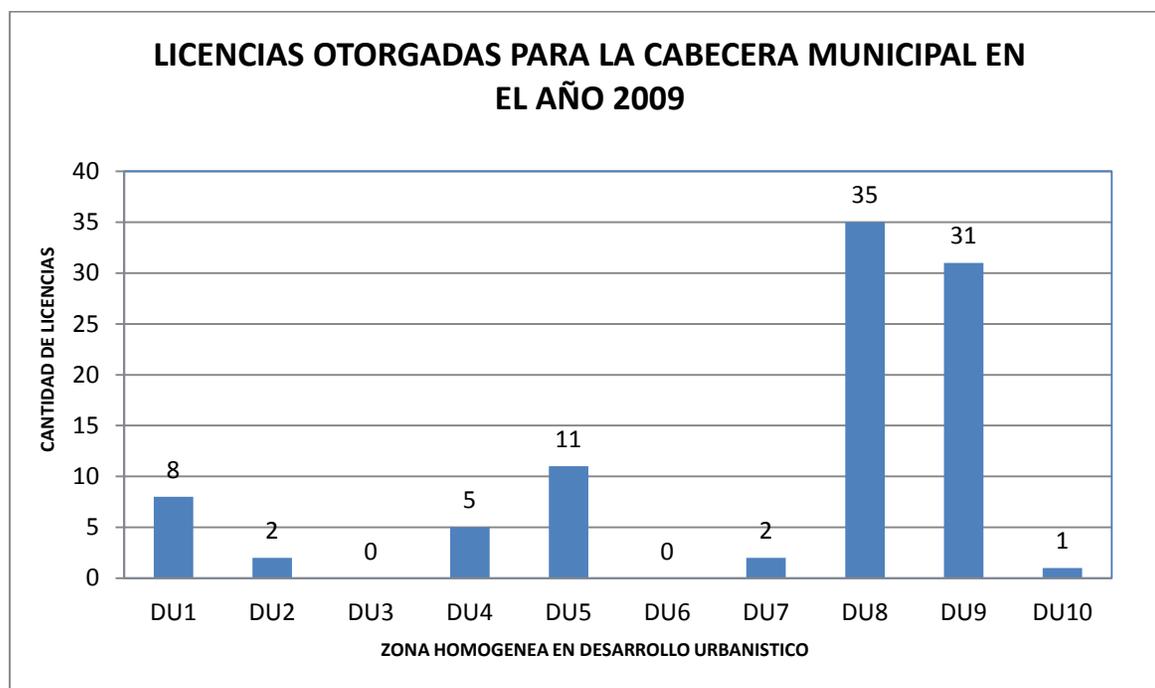
CUADRO RESUMEN DE LICENCIAS OTORGADAS EN EL AÑO 2009						
ZONA	LICENCIA CONTRUCCION	LICENCIA DESENGLOBE	LICENCIA AMPLIACION	LICENCIA SUBDIVISION	LICENCIA REFORMA	TOTAL
DU1	2	2	1	0	3	8
DU2	2	0	0	0	0	2
DU3	0	0	0	0	0	0
DU4	3	2	0	0	0	5
DU5	4	7	0	0	0	11
DU6	0	0	0	0	0	0
DU7	2	0	0	0	0	2
DU8	17	13	3	0	2	35
DU9	18	11	1	0	1	31
DU10	1	0	0	0	0	1
<b>TOTAL</b>	<b>49</b>	<b>35</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>95</b>

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

En el año 2009 Andes otorgó 95 licencias, cada una de ellas con diferente fin pero indiscutiblemente el municipio busca edificaciones nuevas que obedecen al crecimiento poblacional respetando la zona DU3 y DU6 destinadas para conservación, desarrollo cultural y

espacios publicos, el grafico 1 evidencia lo anteriormente planteado y semuestra la zona DU8 y DU9 como las zonas con mayor desarrollo de infraestructura y las zonas DU3 y DU6 sin licencias aprobadas por su uso ya descrito en el PBOT.

**Grafica 1. Licencias otorgadas para la cabecera municipal en el año 2009**



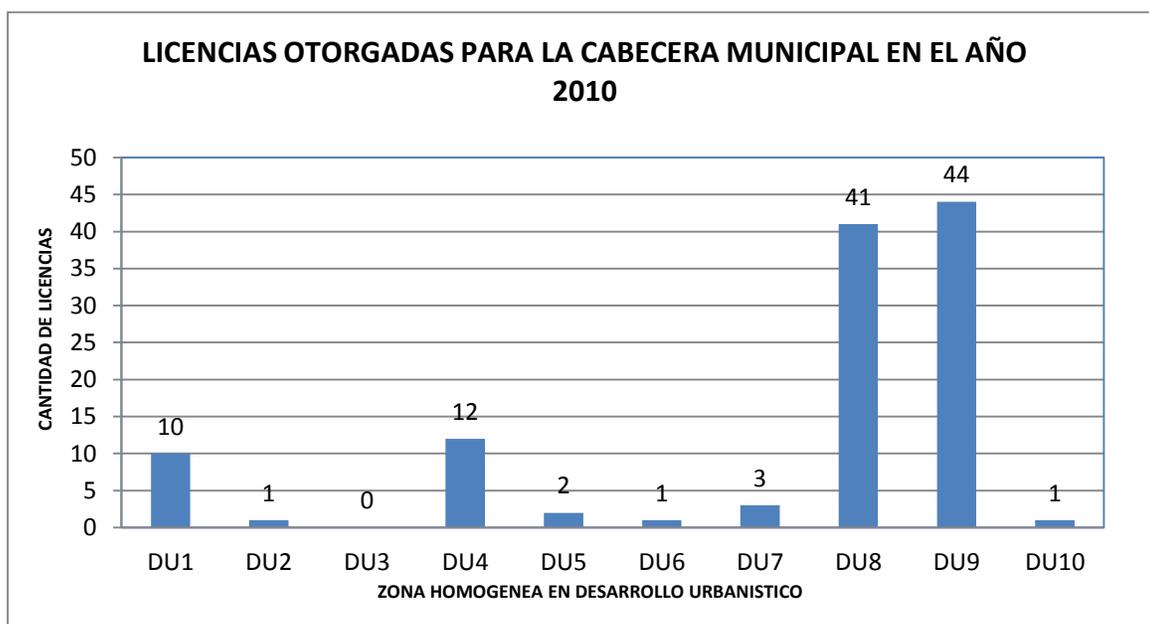
Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

**Tabla 13. Resumen de Licencias otorgadas en las Zonas Homogéneas en Desarrollo urbano en el Año 2010**

CUADRO RESUMEN DE LICENCIAS OTORGADAS EN EL AÑO 2010						
ZONA	LICENCIA CONTRUCCION	LICENCIA DESENGLOBE	LICENCIA AMPLIACION	LICENCIA SUBDIVISION	LICENCIA REFORMA	TOTAL
DU1	5	4	0	0	1	10
DU2	1	0	0	0	0	1
DU3	0	0	0	0	0	0
DU4	8	3	0	1	0	12
DU5	0	1	0	1	0	2
DU6	0	0	0	1	0	1
DU7	1	0	0	2	0	3
DU8	20	17	0	1	3	41
DU9	25	13	1	2	3	44
DU10	1	0	0	0	0	1
<b>TOTAL</b>	61	38	1	8	7	115

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

En el año 2010 continuó en aumento la adjudicación de licencias de construcción, en el 2009 se otorgaron 49 y en el año 2010 se adjudicaron 61 licencias, en total se otorgaron 20 licencias mas independiente de su objetivo y continuan siendo las zonas DU8 y DU9 las mas urbanizadas en el municipio como lo evidencia el grafico 2.

**Grafica 2. Licencias otorgadas para la cabecera municipal en el año 2010.**

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

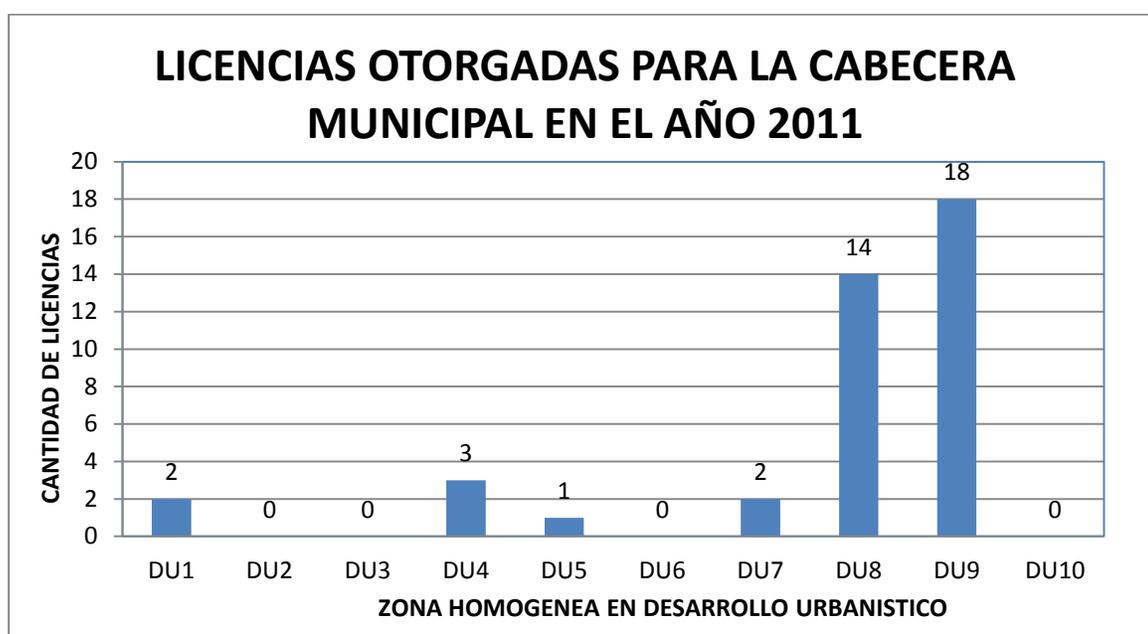
**Tabla 14. Resumen de Licencias otorgadas en las Zonas Homogéneas en Desarrollo urbano en el Año 2011**

CUADRO RESUMEN DE LICENCIAS OTORGADAS EN EL AÑO 2011						
ZONA	LICENCIA CONTRUCCION	LICENCIA DEENGLLOBE	LICENCIA AMPLIACION	LICENCIA SUBDIVISION	LICENCIA REFORMA	TOTAL
DU1	1	0	0	0	1	2
DU2	0	0	0	0	0	0
DU3	0	0	0	0	0	0
DU4	1	1	0	0	1	3
DU5	1	0	0	0	0	1
DU6	0	0	0	0	0	0
DU7	2	0	0	0	0	2
DU8	6	7	0	1	0	14
DU9	12	5	0	1	0	18
DU10	0	0	0	0	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>23</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>40</b>

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

En el año 2011 se otorgaron 23 licencias de construcción donde el 26,09% y el 52,17% corresponden a las zonas DU8 y DU9 respectivamente y el 21,74% se otorgaron en las 8 zonas restantes, corroborando si la necesidad de focalizar el estudio en las zonas con mayor crecimiento y desarrollo, que a pesar de estar consolidadas requieren de continuar controlando su crecimiento para no sobrepasar su densidad poblacional.

**Grafica 3. Licencias otorgadas para la cabecera municipal en el año 2011**



Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

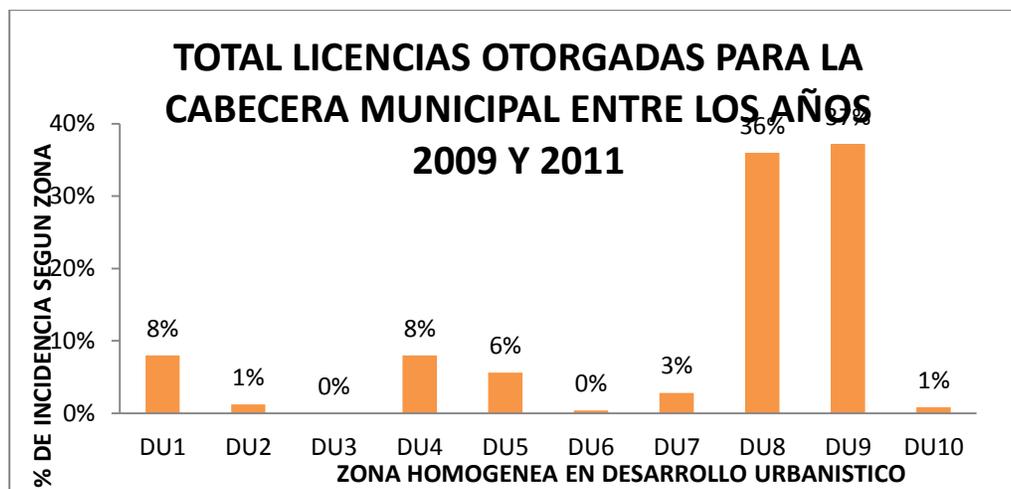
**Tabla 15. Resumen de Licencias otorgadas en las Zonas Homogéneas en Desarrollo urbano entre los años 2009-2010-2011.**

<b>CUADRO RESUMEN DE LICENCIAS DEL PERIODO COMPENDIDO ENTRE 2009-2011</b>					
<b>ZONA</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>TOTAL</b>	<b>% DE INCIDENCIA</b>
<b>DU1</b>	8	10	2	20	8%
<b>DU2</b>	2	1	0	3	1%
<b>DU3</b>	0	0	0	0	0%
<b>DU4</b>	5	12	3	20	8%
<b>DU5</b>	11	2	1	14	6%
<b>DU6</b>	0	1	0	1	0%
<b>DU7</b>	2	3	2	7	3%
<b>DU8</b>	35	41	14	90	36%
<b>DU9</b>	31	44	18	93	37%
<b>DU10</b>	1	1	0	2	1%
<b>TOTAL</b>	95	115	40	250	100%

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

A continuación, se presenta un gráfico con la información recopilada y se hará un análisis de los datos obtenidos.

**Grafico 1. Porcentaje de incidencia de Licencias otorgadas según Zonas Homogéneas en Desarrollo urbano entre los años 2009-2010-2011.**



Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

Como se pudo evidenciar en los analisis anteriores y la informacion resumida en la tabla 15, las zonas DU8 con una incidencia del 36% y DU9 con un porcentaje del 37% son zonas que deben tener un mayor control por parte de las entidades reguladoras con el fin de mantener el orden y ejercer control de construccion.

## 11. ANÁLISIS DEL CASO EN ESTUDIO

En el municipio de Andes se tiene conformado el Departamento Municipal de Planeación, quienes son los encargados de velar por el cumplimiento de las políticas urbanísticas y demás normatividades vigentes en el país a nivel de construcción, urbanismo y desarrollo habitacional.

El Secretario Municipal de Planeación es nombrado por el Alcalde y es el secretario quien escoge su grupo de trabajo el cual es conformado por Ingenieros Civiles, Arquitectos y cuenta también con profesionales en formación quienes están cursando sus últimos semestres y prácticas universitarias.

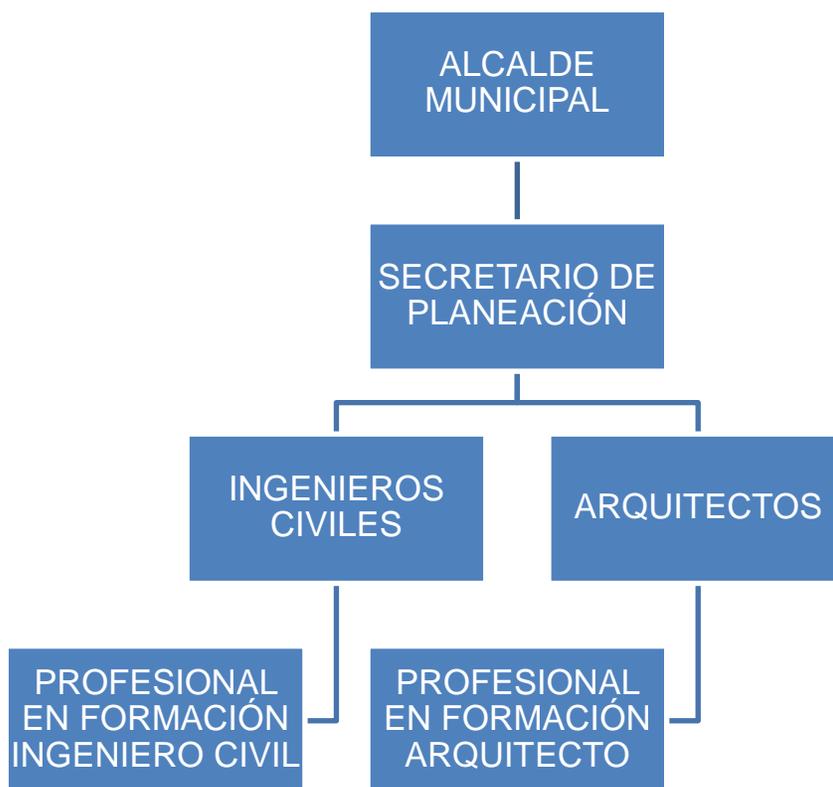
En el presente este departamento tiene un Ingeniero Civil encargado de recibir toda la documentación necesaria para aprobar las licencias de construcción y se encarga de evaluar si la documentación está de acuerdo a la ley 388 de 1997; realiza una visita inicial para inspeccionar y verificar el sector donde se realizará la construcción y posterior a esta revisión remite el tramite al Secretario de Planeación quien aprueba la licencia de construcción y procede a sellar planos con las disposiciones definitivas del proyecto.

Para el control e inspección de las construcciones se designa un profesional en formación quien es el encargado de verificar que el proyecto se esté realizando cumpliendo las condiciones aprobadas de construcción.

El departamento en mención cuenta con un profesional que es el encargado de diariamente realizar visitas de inspección por zonas para verificar que no se estén desarrollando proyectos sin licencia y en caso de encontrar una construcción que no cuenta con licencia debe informar al secretario de planeación quien comienza el proceso sancionatorio dispuesto en el artículo 104 de la ley 388 de 1997.

Todo el proceso descrito anteriormente comienza a fallar ya que el municipio no ha generado una cultura donde se invite al cumplimiento de las normas, es por ello que se requiere de campañas que motiven y concienticen los peligros de no acatar las normas tanto municipales como nacionales. Es importante dar a conocer el PBOT como herramienta de planificación y sobre todo prevención de desastres en muchos casos. Además, es necesario formar los profesionales que se encuentran al frente de la secretaría ya que requieren mayores conocimientos legales para exigir de manera justa el cumplimiento de ella y sobre todo saber que se debe hacer en caso de incumpliendo de la misma, esto con el fin de evitar evasiones por parte de los solicitantes y de los mismos funcionarios al tener excepciones en caso de aprobar y permitir licencias por favorecimiento político o simplemente por desconocimiento.

### Ilustración 7. Organigrama



Fuente: Elaboración propia

Al revisar las zonas del municipio y con el fin de analizar más a fondo el caso en estudio se seleccionaron las zonas más representativas en cuanto a la dinámica constructiva de la cabecera municipal, las cuales fueron la zona DU8 y DU9, se realizó la revisión de la normatividad urbanística que aplica para dichas zonas basados en los datos suministrados por el plan básico de ordenamiento territorial. (Ver Tablas 16 y 17), esto con el fin de verificar como ha sido el desempeño tanto del departamento de planeación y de cómo se podría mejorar los procedimientos para evitar las evasiones a las leyes.

**Tabla 16. Normas Urbanísticas para las zonas en desarrollo urbano DU8 y DU9 de acuerdo al PBOT**

ZONA	ZONA EN DESARROLLO URBANO CON MAYOR DINAMICA CONSTRUCTIVA	
	DU8	DU9
<b>Nombre</b>	ZONA RESIDENCIAL CONSOLIDADA	ZONA RESIDENCIAL CON PROBLEMAS DE ESTABILIDAD Y AMENAZA
<b>Altura Máxima</b>	3 pisos	2 pisos, teniendo en cuenta estudio de suelos
<b>Indice de Construcción (Ic)</b>	2.4	1.6
<b>Indice de Ocupación (Io)</b>	80%	80%
<b>Frente Mínimo</b>	6 metros	6 metros
<b>Lote Mínimo</b>	72 M <sup>2</sup>	72 M <sup>2</sup>

Fuente: Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio De Andes

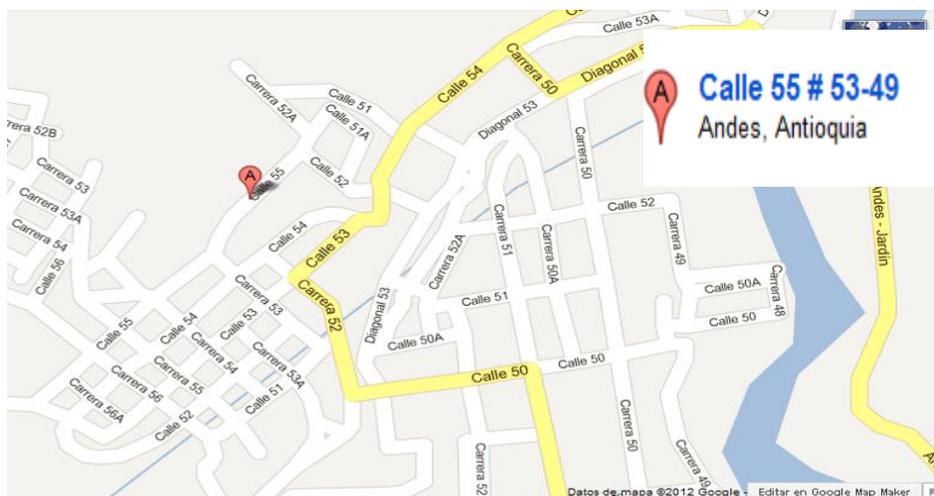
Luego de tener identificadas las zonas a trabajar y la normatividad urbanística que las rige, se realizó la comparación entre lo aprobado en las diferentes licencias y lo estipulado en dicha normatividad vigente, con lo cual se pudo observar varias inconsistencias debido a que se han expedido licencias que no cumplen número máximo de niveles establecidos para cada una de las zonas en el PBOT. Al momento indagar a cerca de estos hallazgos, se solicitó mayor información a la autoridad competente, la cual informo que se encontraban otorgando licencias con una normatividad urbanística que aún se encuentra en revisión, lo cual va en desacuerdo con lo estipulado en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997. (Ver Tablas 17,18 y 19)

**Tabla 17. Licencias que presentan irregularidades en el año 2009** <sup>(12)</sup>

LICENCIAS QUE PRESENTAN IRREGULARIDADES EN EL AÑO 2009									
LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PROT	OBJETO DE LA SOLICITUD	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	DESCRIPCION
021	147	17/02/2009	DU8	CONSTRUCCION DE UN SEGUNDO Y TERCER NIVEL Y REFORMA DE UN PRIMER NIVEL	109	259,18	CL 55 N 63-49	CONSTRUCCION	ILUSTRACION 1

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

**Ilustración 8. Licencia 021 año 2009**



Fuente: Google Maps

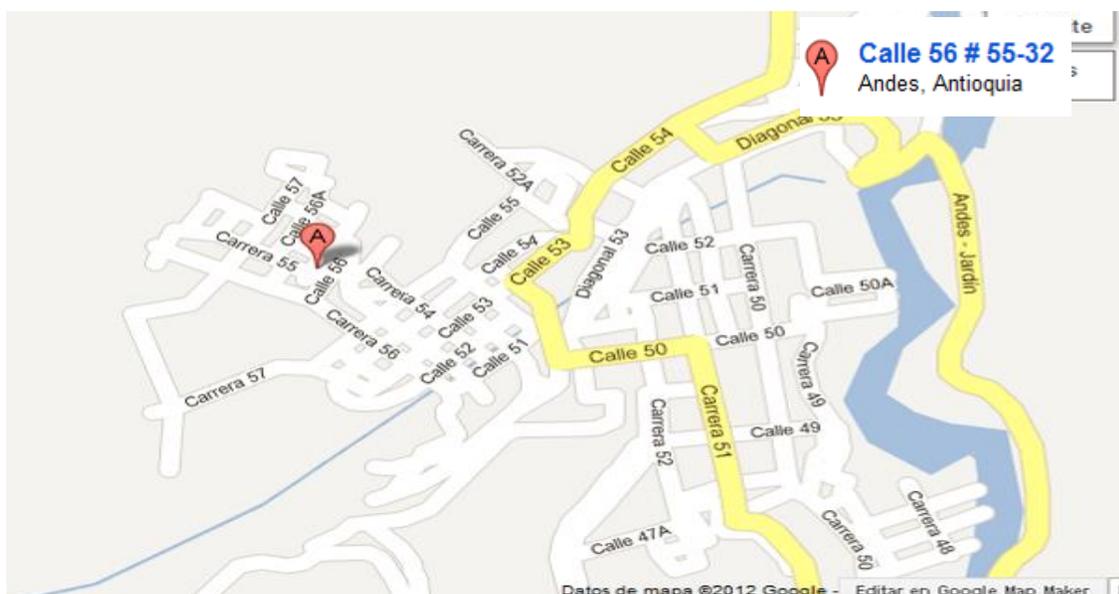
Al revisar el objeto de la solicitud se encuentra que se autorizó la construcción de un segundo y tercer nivel y en la actualidad está construida una edificación de 4 niveles y una terraza violando así la altura máxima permitida, aunque cumple con el frente mínimo de 6 m especificado en la norma.

**Tabla 18. Licencias que presentan irregularidades en el año 2010**

LICENCIAS QUE PRESENTAN IRREGULARIDADES EN EL AÑO 2010									
LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONAPBOT	AREA LOTE	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	DESCRIPCION
019	0251	04/02/2010	DUS	RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION EXISTE	108	73,32	CR 50 N 52-62	CONSTRUCCION	ILUSTRACION 2
083	0881	04/06/2010	DUS	CONSTRUCCION DE SOTANO (DOS APTOS), PRIMER NIVEL (DOS APTOS Y GARAJE), SEGUNDO Y TERCER NIVEL (DOS APTOS)	136	470,14	CL 58 N 56-32 CR 56A N 53-14 LT	CONSTRUCCION	ILUSTRACION 3
156	1904	14/11/2010	DUS	CONSTRUCCION DE PARQUEADERO, PRIMER NIVEL (DOS APTOS), SEGUNDO NIVEL (TRES APTOS), TERCER NIVEL (TRES APTOS), CUARTO NIVEL (TRES APTOS) Y QUINTO NIVEL (TRES APTOS)	144	719,41	CR 50A N 52-04/08 L101, CL 52 N 50-36 A 201 Y CL 52 N 50-34 A202	CONSTRUCCION	ILUSTRACION 4
042	0528	25/03/2010	DU9	RENOVACION DE LICENCIA PARA LA CONSTRUCCION DE SEGUNDO Y TERCER NIVEL	266	193,75	CR 52 N 53-37/39	CONSTRUCCION	ILUSTRACION 5
050	0566	30/03/2010	DU9	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	34	33,10	CR 52 N 53-33	CONSTRUCCION	ILUSTRACION 6
051	0573	30/03/2010	DU9	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	126	120,79	CR 52A N 46-04	CONSTRUCCION	ILUSTRACION 7
109	1344	13/08/2010	DU9	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL (UN APTO)	128	149,60	CR 52A N 46-04	CONSTRUCCION	ILUSTRACION 8
136	1548	20/09/2010	DU9	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL	97	106,85	CL 50B N 47-08 A 301	CONSTRUCCION	ILUSTRACION 9
169	2025	29/11/2010	DU9	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL (UN APTO)	70	71,30	CL 50 B N° 47-41	CONSTRUCCION	ILUSTRACION 10

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

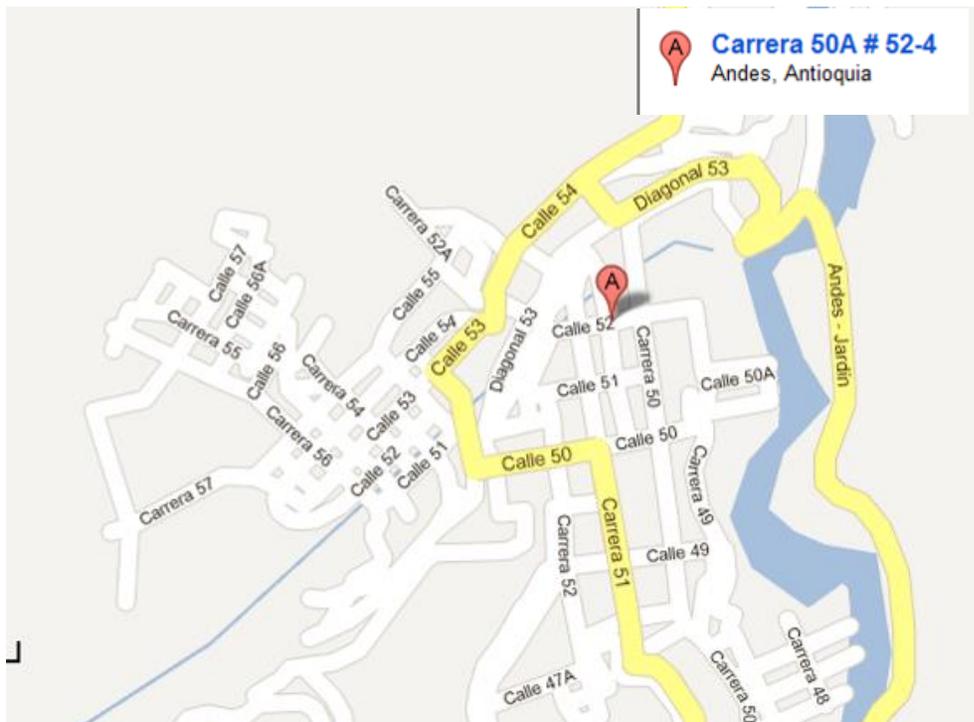


**Ilustración 10. Licencia 83 del año 2010**

Fuente: Google Maps

Al revisar el objeto de la solicitud se encuentra que se autorizó la construcción de apartamentos hasta el tercer nivel de la edificación existente y se evidencia la construcción de una edificación de 4 niveles cuando en la zona DU8 se establece una altura máxima de 3 niveles.

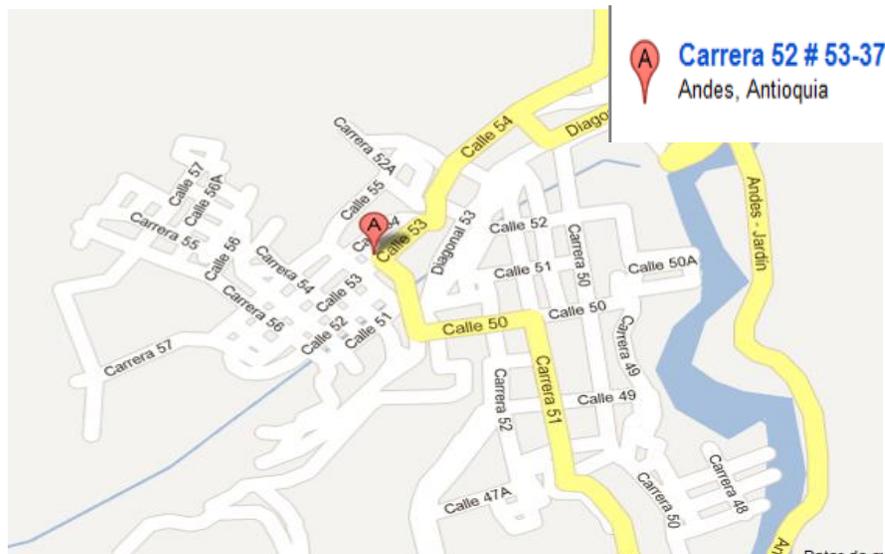
**Ilustración 11. Licencia 156 del 2010**



Fuente: Google Maps

Este permiso de construcción es bastante particular ya que desde que se concibe se autoriza la construcción de 5 niveles para vivienda, contradiciendo la norma de que permite estrictamente solo 3 niveles.

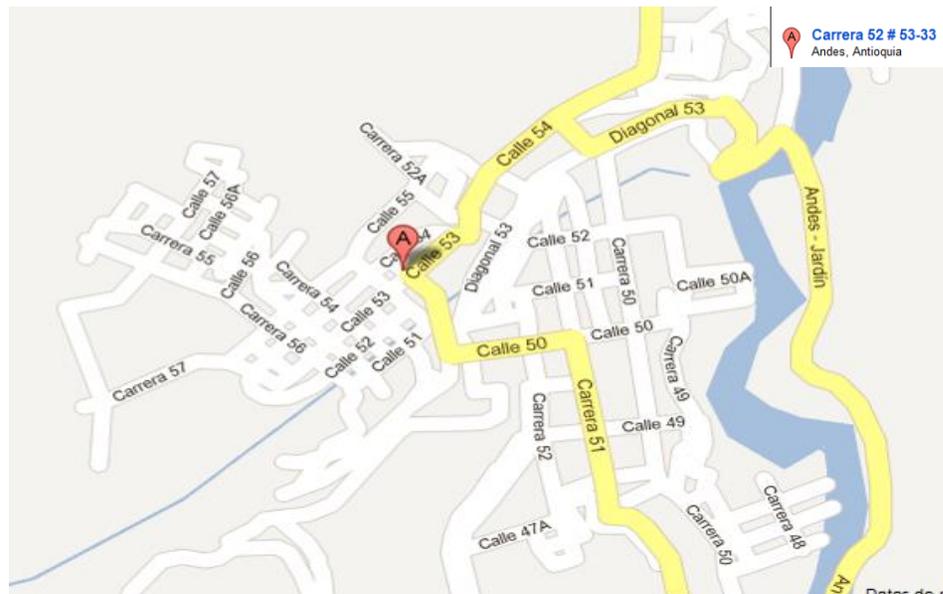
### Ilustración 12. Licencia 042 del 2010



Fuente: Google Maps

Se otorgó una licencia de construcción para un segundo y tercer nivel de vivienda aun cuando el frente de este lote no supera 6 m, los cuales deben tener por norma los desarrollos de construcción en el polígono DU9.

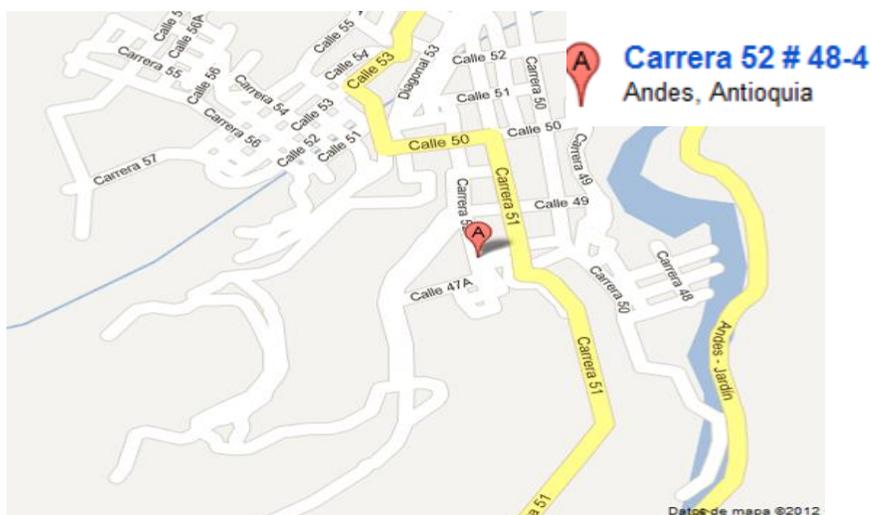
**Ilustración 13. Licencia 050 del 2010**



Fuente: Tomado del Google Maps

Se otorgó una licencia de construcción para un tercer nivel de vivienda aun cuando el lote tiene un área neta de 36 m<sup>2</sup> los cuales son el 50% del área total del lote requerido para construcción en la zona DU9 que es para mínimo un área de 72% además esta zona esta descrita para 2 niveles.

#### Ilustración 14. Licencia 051 del 2011



Fuente: Google Maps

Se otorgó una licencia de construcción para un tercer nivel de vivienda aun cuando esta zona solo permite 2 niveles y se construyeron tres niveles de vivienda y un último nivel para uso industrial, generando riesgos a los vecinos ya que esta zona tiene problemas de estabilidad de terreno.

**Ilustración 15. Licencia 109 del 2011**



Se otorgó una licencia de construcción para un tercer nivel cuando la zona DU9 restringe solo para dos niveles, generando mayores cargas a este tipo de suelos que ya están detectados por su inestabilidad.

**Ilustración 16. Licencia 136 del 2010**

Esta edificación se encuentra ubicada en la zona DU9, identificada por su inestabilidad en suelos, por ello se restringe para una altura máxima de dos niveles y se evidencia en la imagen una construcción de 3 pisos.

### Ilustración 17. Licencia 169 2010



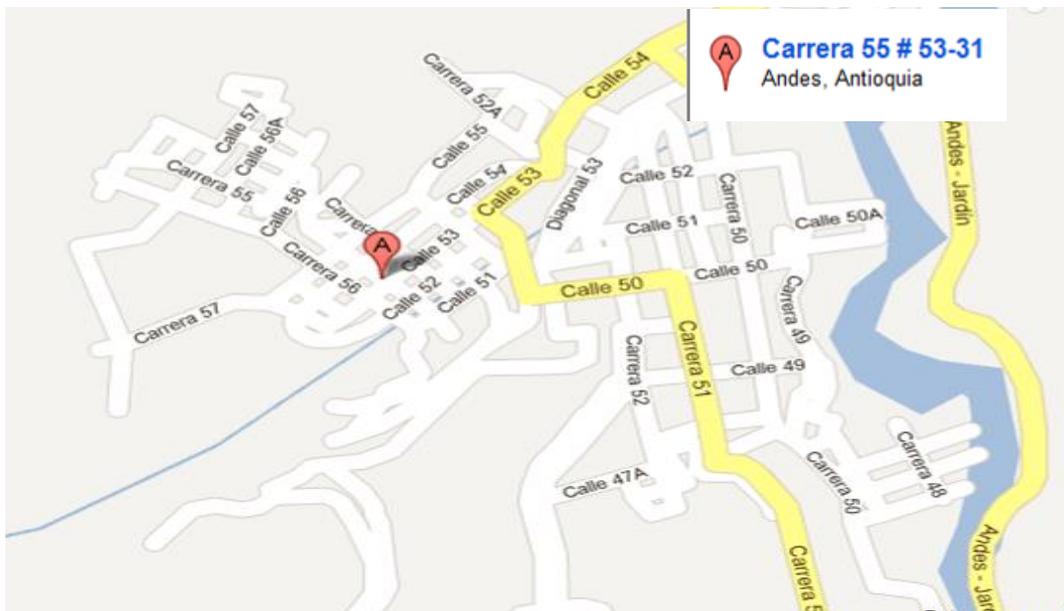
Esta vivienda no cuenta con los 6 m mínimos requeridos de frente en la zona DU9 además se autorizó una licencia para tres niveles cuando solo está dispuesto para dos niveles.

**Tabla 19. Licencias que presentan irregularidades en el año 2011** (12)

LICENCIAS QUE PRESENTAN IRREGULARIDADES EN EL AÑO 2011									
LICENCIAS	RESOLUCIONES	FECHA	ZONA PBOT	AREA LOTE	AREA LOTE	AREA A CONSTRUIR	DIRECCION	TIPO DE LICENCIA	DESCRIPCION
018	0172	05/02/2011	DU8	CONSTRUCCION DE TERCER NIVEL (UN APTO)	76	88,10	CR 55 N 53-31/29/25	CONSTRUCCION	ILUSTRACION 11

Fuente: Información suministrada por el Ing. Juan Guillermo Mejía director del departamento administrativo de planeación municipal de Andes 2008-2011

**Ilustración 18. Licencia 018 de 2011**



Fuente: Google Maps

Al revisar el objeto de la solicitud se encuentra que se autorizó la construcción de un apartamento en el tercer nivel de la edificación existente y claramente se evidencia la construcción de una edificación de 4 niveles violando así la altura máxima permitida para la zona DU8 de una altura de máximo 3 pisos.

Al analizar todos los casos encontrados se observa como la población busca aprovechar los lotes en altura, realizando estructuras de mayores niveles de los permitidos sin analizar la posibilidad de que pueden estar aportando mayores cargas al suelo y que pueden afectar las viviendas vecinas; además no tienen en cuenta que las vías no son muy anchas y si se observa desde el punto de vista estético, los sectores con edificios más altos comienzan a volverse más oscuros debido al impedimento del paso del sol. Es ahí donde debe comenzarse a concientizar los ciudadanos de manera que vean como se afecta su estética y sobre todo su seguridad en el municipio.

Tal y como se expresó anteriormente, es importante acotar que no se pudo verificar si las licencias aprobadas en la zona DU9 tuvieron en cuenta o exigieron el análisis respectivo de las especificaciones dadas para esta zona ya que no hubo una respuesta clara al respecto por parte de los funcionarios de planeación.

## **12. PROPUESTA DE MEJORA**

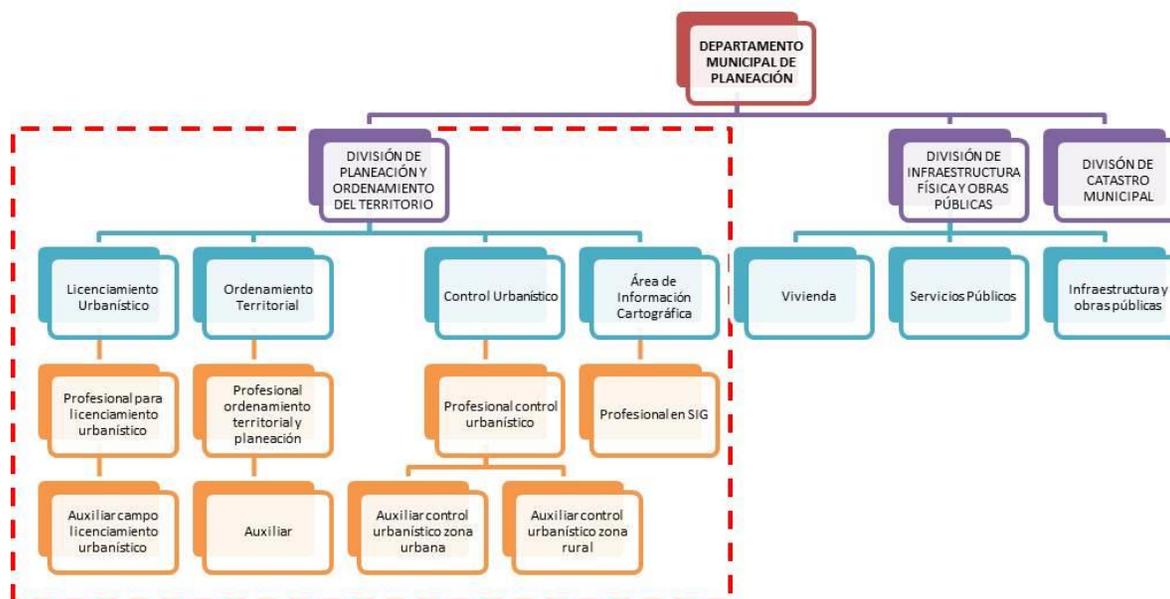
Con la finalidad de presentar una propuesta donde se eviten sanciones para los ciudadanos y re-procesos en el departamento municipal de planeación de Andes Antioquia, se plantean los siguientes pasos con sugerencias de cómo se puede mejorar el proceso de aprobación de una licencia de construcción encaminado a mejorar la administración del departamento encargado.

### **12.1. Estructura del Departamento Municipal de Planeación**

Como primera medida para la mejora de la situación problemática identificada en el proceso de control urbanístico del municipio de Andes, Antioquia, se propone una reestructuración del Departamento Municipal de Planeación, a fin que éste se fortalezca y cuente con el equipo humano necesario para garantizar su adecuado funcionamiento y el cumplimiento de las actividades y responsabilidades que tiene a cargo.

Esta reestructuración se plantea a partir de la idea de separar tres aspectos fundamentales en la composición del Departamento Municipal de Planeación: La infraestructura física, el catastro municipal y la planeación y el ordenamiento del territorio; todos componentes fundamentales de esta entidad que tienen funciones y tareas específicas. Esta división tiene por objeto especificar las funciones del área encargada del proceso de licenciamiento urbanístico, control urbano y ordenamiento del territorio, aspectos de los que se ocupa esta investigación y que revisten el problema detectado. A continuación, se presenta un organigrama básico de cómo sería la estructura del Departamento Municipal de Planeación, y se hace mayor detalle en la composición del área que ocupa esta investigación:

### Ilustración 19. Organigrama

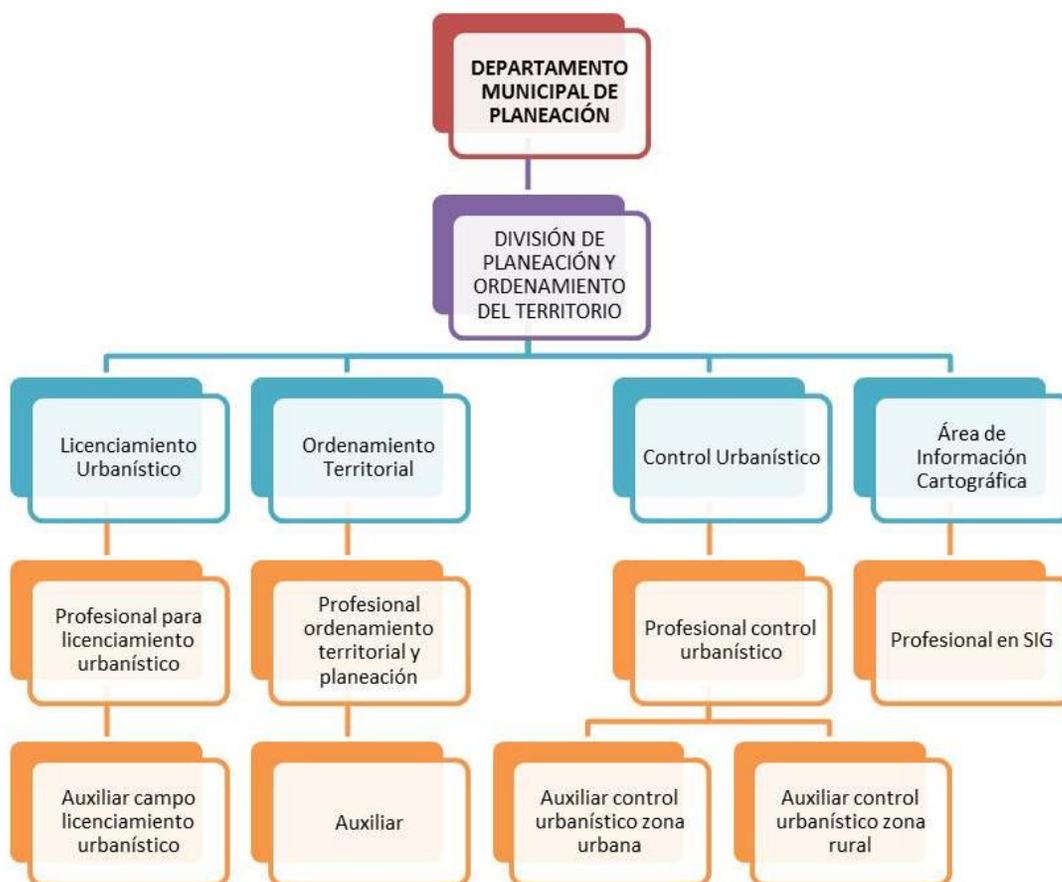


Fuente: Elaboración propia.

Como puede apreciarse en el gráfico anterior se propone que el Departamento Municipal de Planeación tenga una División de Planeación y Ordenamiento del Territorio, que funcione independientemente pero en articulación con la División de Infraestructura Física y Obras Públicas, área que se encargará de los temas de vivienda, servicios públicos y demás obras de infraestructura que son tan importantes y que generalmente consumen gran parte del tiempo y recursos humanos de una secretaría de planeación y con la División de Catastro Municipal. Esta División de Planeación y Ordenamiento Territorial será la encargada de administrar los aspectos relacionados con la planeación física del municipio, el ordenamiento territorial y sus instrumentos como el PBOT, planes parciales, entre otros, el licenciamiento urbanístico y el control urbanístico tanto para la zona urbana como para la rural; conformando un equipo que deberá trabajar

articuladamente aunque con funciones específicas para cada profesional, como se detalla a continuación:

**Ilustración 20. Organigrama**



Fuente: Elaboración propia.

ÁREA	CARGO / PERFIL	FUNCIONES
<p>División de Planeación y Ordenamiento del Territorio</p>		<p>Administrar los aspectos relacionados con la planeación municipal.</p> <p>Apoyar y direccionar procesos relacionados con formulación y revisión de instrumentos de planeación a escala municipal como el Plan de Desarrollo Municipal, Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios como Planes Parciales, Planes Especiales, entre otros.</p> <p>Garantizar el adecuado desarrollo físico del territorio municipal a partir del cumplimiento de la norma establecida para procesos de urbanismo y construcción.</p>
<p>Área de licenciamiento urbanístico</p>	<p>Profesional para licenciamiento Urbanístico</p> <p>Ingeniero Civil o arquitecto con experiencia relacionada mínima de 2 años.</p>	<p>Encargado del trámite y expedición de licencias urbanísticas según la normatividad vigente para este tipo de procesos.</p> <p>Coordinar las actividades relacionadas con el licenciamiento urbanístico en el municipio tanto para proyectos de carácter público como privado.</p> <p>Hacer seguimiento a licencias otorgadas y verificar cumplimiento de términos.</p>

ÁREA	CARGO / PERFIL	FUNCIONES
		<p>Coordinar con área de control urbanístico y presentar información que permita el establecimiento de sanciones en caso que se requiera.</p>
	<p>Auxiliar de licenciamiento urbanístico</p> <p>Tecnólogo en construcciones civiles, topógrafo o delineante de arquitectura.</p> <p>Profesional en formación en las áreas de arquitectura o ingeniería civil.</p> <p>Capacidad de interpretación y manipulación de planimetría.</p>	<p>Realizar visitas de inspección previas y posteriores al otorgamiento de la licencia.</p> <p>Apoyar al profesional de licenciamiento urbanístico en las funciones propias del proceso.</p> <p>Verificación de planimetría y documentación presentada por solicitantes de licencia.</p> <p>Presentar informe escrito, en formatos preestablecidos, de los resultados de las visitas y de la verificación de la información planimétrica y documental presentada por el solicitante.</p>
Área de Ordenamiento	Profesional para ordenamiento	Apoyar a la Alcaldía Municipal y al Secretario de Planeación Municipal en el

ÁREA	CARGO / PERFIL	FUNCIONES
Territorial	<p>territorial y planeación</p> <p>Arquitecto, Ingeniero civil, abogado, economista o afín, con experiencia mínima de 2 años relacionada con el ordenamiento territorial.</p>	<p>direccionamiento y coordinación de los procesos de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en la formulación del Plan de Desarrollo Municipal.</p> <p>Hacer seguimiento permanente de la ejecución del PBOT y del Plan de Desarrollo, con los instrumentos establecidos para dicho propósito.</p> <p>Coordinar con otras entidades municipales la recolección de información para alimentar el sistema de seguimiento y evaluación del PBOT y Plan de Desarrollo, la producción de informes e indicadores que alimentan a su vez el Expediente Municipal.</p> <p>Apoyar al Secretario de Planeación en el proceso de revisión y aprobación de los planes parciales y demás instrumentos complementarios de planificación que sean presentados al municipio para ejecutar proyectos en su territorio.</p>
	Auxiliar para	Apoyar al profesional de Ordenamiento

ÁREA	CARGO / PERFIL	FUNCIONES
	<p>ordenamiento territorial y planeación.</p> <p>Profesional en formación (último semestre) en arquitectura o ingeniería civil.</p>	<p>Territorial en las labores propias del área.</p> <p>Realización de visitas de campo para toma de datos necesarios en la revisión de planes y procesos de ordenamiento.</p> <p>Recolección, procesamiento y almacenamiento de datos para construcción de indicadores de seguimiento al PBOT y al Plan de Desarrollo.</p>
<p>Área de Control Urbanístico</p>	<p>Profesional para el control urbanístico</p> <p>Abogado, Ingeniero civil, arquitecto o afín.</p> <p>Experiencia relacionada mínima de 2 años.</p>	<p>Hacer seguimiento permanente al cumplimiento de la norma vigente a nivel municipal y supramunicipal en los procesos constructivos que se dan en el municipio tanto en el área urbana como rural.</p> <p>Apoyar a la Alcaldía y al Concejo Municipal en la reglamentación de sanciones y mecanismos para garantizar el cumplimiento de la norma.</p> <p>Trabajar coordinadamente con otras dependencias del municipio en elaborar campañas de divulgación y sensibilización para fomentar la cultura de la legalidad en los procesos constructivos en el municipio.</p>

ÁREA	CARGO / PERFIL	FUNCIONES
		<p>Aplicar las sanciones pertinentes en caso de verificarse incumplimiento de la norma.</p> <p>Trabajar articuladamente con la Secretaría de Gobierno, específicamente con el área encargada de atender las quejas y procesos relacionados con construcciones, inconformidades de vecinos, etc.</p> <p>Trabajar coordinadamente con los profesionales de las áreas de licenciamiento urbanístico y ordenamiento territorial para garantizar el funcionamiento de la División de Planeación y Ordenamiento del Territorio.</p> <p>Apoyar a los profesionales encargados de los procesos de revisión y ajustes a las normas derivadas del PBOT que estén relacionadas con el tema del licenciamiento y norma urbanística.</p>
	<p>Auxiliar control urbanístico zona urbana</p> <p>Tecnólogo en construcciones civiles,</p>	<p>Realizar recorridos periódicos en la zona urbana para verificación de procesos constructivos, detección de infracciones y registro de nuevas construcciones.</p> <p>Realizar visitas específicas programadas a</p>

ÁREA	CARGO / PERFIL	FUNCIONES
	<p>topógrafo o delineante de arquitectura.</p> <p>Profesional en formación en las áreas de arquitectura o ingeniería civil.</p>	<p>construcciones y predios con procesos constructivos.</p> <p>Elaborar informes de visita.</p> <p>Procesar información para alimentar indicadores.</p> <p>Apoyar al profesional de control urbanístico en las funciones propias del área.</p>
	<p>Auxiliar control urbanístico zona rural</p> <p>Tecnólogo en construcciones civiles, topógrafo o delineante de arquitectura.</p> <p>Profesional en formación en las áreas de arquitectura o ingeniería civil.</p>	<p>Realizar recorridos periódicos en la zona rural para verificación de procesos constructivos, detección de infracciones y registro de nuevas construcciones.</p> <p>Realizar visitas específicas programadas a construcciones y predios con procesos constructivos.</p> <p>Elaborar informes de visita.</p> <p>Procesar información para alimentar indicadores.</p> <p>Apoyar al profesional de control urbanístico en las funciones propias del área.</p>
<p>Área de Información</p>	<p>Profesional en Sistemas de</p>	<p>Administrar información cartográfica municipal relacionada con las funciones de</p>

ÁREA	CARGO / PERFIL	FUNCIONES
Cartográfica	<p>Información Geográfica – SIG</p> <p>Ingeniero Civil, Forestal, Ambiental, Arquitecto o afín con conocimientos, experiencia o especialización en Sistemas de Información Geográfica.</p> <p>Experiencia mínima relacionada de 2 años.</p> <p>Conocimientos y manejo de herramientas CAD.</p>	<p>las áreas de Licenciamiento Urbanístico, Ordenamiento Territorial y Control Urbanístico.</p> <p>Procesar y elaborar mapas, indicadores y bases de datos relacionadas con las funciones de las áreas de Licenciamiento Urbanístico, Ordenamiento Territorial y Control Urbanístico.</p> <p>Alimentar las bases de datos cartográficas con los datos de las licencias urbanísticas otorgadas.</p> <p>Trabajar articuladamente con el área SIG de la División de Catastro Municipal en la actualización de bases de datos tabulares y cartográficas.</p> <p>Apoyar procesos de recolección de información y elaboración de indicadores para procesos de seguimiento, evaluación, revisión y ajuste del PBOT y el Plan de Desarrollo.</p>

Fuente: Elaboración propia.

## **12.2. Administración y manejo de la información cartográfica y de las licencias urbanísticas.**

Según la información recopilada durante esta investigación se puede establecer que el municipio de Andes no cuenta con un sistema que le permita ordenar el almacenamiento, procesamiento y producción de indicadores relacionados con la información cartográfica municipal y con las licencias urbanísticas que se otorgan en el Departamento Municipal de Planeación.

Como propuesta de mejora a esta situación se sugieren los siguientes procesos:

- Implementación de la estructura planteada para el Departamento Municipal de Planeación: En el numeral anterior se plantea una reestructuración de la dependencia, incluyendo el área encargada de administrar la información cartográfica, con un profesional especializado en Sistemas de Información Geográfica – SIG que centralice y administre la información requerida. Además, en la estructura se plantean los profesionales encargados de las áreas de licenciamiento urbanístico, ordenamiento territorial y control urbanístico, con sus respectivos auxiliares que serán encargados de suministrar los datos que alimentarán bases de datos tabulares y cartográficas a administrar por parte del profesional encargado del SIG.
- Adquisición de software: Para implementar la estrategia planteada en la reestructuración y mejorar la gestión urbanística en cuanto al manejo cartográfico es necesario que el municipio invierta en la adquisición de software tipo SIG y CAD, que serán vitales para el funcionamiento del Área de Información Cartográfica.
- Implementación de procedimientos y protocolos: Para garantizar que la información cartográfica se encuentre debidamente actualizada es necesario que al interior del

Departamento Municipal de Planeación y específicamente de la División de Planeación y Ordenamiento del Territorio se sigan protocolos de suministro y actualización periódica de los datos resultantes de los procesos de gestión urbanística, especialmente los derivados de las áreas de Licenciamiento y Control Urbanístico. Se propone que con una regularidad no inferior a un mes se realice la actualización de las bases de datos con la información que produzca cada una de estas áreas, y con esta información actualizada se deberán producir informes con una periodicidad mínima de tres meses para poder hacer seguimiento a la gestión urbanística en el municipio.

- **Articulación entre División de Planeación y Ordenamiento del Territorio y División de Catastro Municipal:** Con el fin de garantizar un manejo articulado y eficiente de la información es necesario que la información resultante de los procesos de gestión urbanística esté articulada y relacionada cartográficamente con la información que maneja la División de Catastro Municipal, de manera que puedan integrarse los datos de los procesos de licenciamiento sobre la base de datos catastral oficial del municipio.

### **12.3. Articulación entre las dependencias encargadas de la gestión urbanística**

En el análisis realizado a la estructura actual del Departamento Municipal de Planeación y a su funcionamiento respecto de la gestión urbanística en el municipio de Andes se pudo constatar que no existe actualmente una adecuada articulación entre las dependencias encargadas de los procesos de licenciamiento, control urbanístico y en general de la gestión urbana. Para mejorar este aspecto se proponen a continuación las medidas que debiera seguir el municipio:

- Implementación de la estructura planteada para el Departamento Municipal de Planeación: En el numeral 10.1 se plantea una reestructuración de la dependencia, que tiene por objetivo principal garantizar un adecuado funcionamiento de la dependencia y articular los procesos en aras de lograr resultados eficientes en la gestión urbanística del municipio a la par que se corrigen los fallos detectados en la presente investigación.

Con la implementación de esta estructura se lograría tener ordenados los procesos que deben darse en el Departamento Municipal de Planeación, dando origen a tres Divisiones con funciones y profesionales específicos (Planeación y Ordenamiento del Territorio, Infraestructura Física y Obras Públicas y Catastro Municipal); para que a partir de este ordenamiento se puedan establecer con claridad los procesos y puntos necesarios de articulación entre estas divisiones y respecto a otras dependencias de la administración municipal.

Específicamente en cuanto a la gestión urbanística, ésta se encuentra direccionada desde la División de Planeación y Ordenamiento del Territorio con sus áreas de Licenciamiento Urbanístico, Ordenamiento Territorial, Control Urbanístico y el área de Información Cartográfica. Al establecer las funciones y procesos para cada una de estas áreas, descritos en el numeral 10.1 se señalan también las articulaciones necesarias entre el personal encargado de cada una de ellas a fin de garantizar que se cuente con la información completa, actualizada y oportuna para evaluar el proceso de gestión urbanística en el municipio.

Se debe tener claro que desde que se realice una modificación al PBOT debe estar encaminada a la *planificación* de lo que se va a permitir y lo que se va a restringir a nivel urbanístico municipal.

A continuación se muestra la manera en que se *ejecuta* la aprobación de una licencia urbanística:

<b>Para la aprobación de una licencia urbanística es necesario tener en cuenta las siguientes recomendaciones</b>			
De acuerdo a los perfiles descritos anteriormente, el personal competente debe ser quien reciba inicialmente el trámite y se encargará de revisar que los siguientes puntos se encuentren en regla, esto se realiza por medio del Formulario Único Nacional.			
<p style="text-align: center;"><b>1.1. TIPO DE TRAMITE</b></p> <hr/> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>a. LICENCIA DE PARCELACION <input type="checkbox"/></p> <p>b. LICENCIA DE URBANIZACIÓN <input type="checkbox"/></p> <p>c. LICENCIA DE SUBDIVISION <input type="checkbox"/></p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>d. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/></p> <p>e. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN <input type="checkbox"/></p> </td> </tr> </table>	<p>a. LICENCIA DE PARCELACION <input type="checkbox"/></p> <p>b. LICENCIA DE URBANIZACIÓN <input type="checkbox"/></p> <p>c. LICENCIA DE SUBDIVISION <input type="checkbox"/></p>	<p>d. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/></p> <p>e. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN <input type="checkbox"/></p>	<p>Se debe verificar si el tipo de trámite que se está solicitando es el que se requiere realmente, ya que se debe tener claro las diferencia entre licencia de parcelación, urbanización, subdivisión, construcción o reconocimiento de edificación ya existente. Además durante el proceso de control es necesario verificar que se mantienen las condiciones iniciales del proyecto, con el fin de tener claro cuál es el costo de las expensas.</p>
<p>a. LICENCIA DE PARCELACION <input type="checkbox"/></p> <p>b. LICENCIA DE URBANIZACIÓN <input type="checkbox"/></p> <p>c. LICENCIA DE SUBDIVISION <input type="checkbox"/></p>	<p>d. LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN <input type="checkbox"/></p> <p>e. RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE UNA EDIFICACIÓN <input type="checkbox"/></p>		

<p><b>1.2 MODALIDAD LICENCIA / CONSTRUCCIÓN</b></p> <hr/> <p>1. OBRA NUEVA <input type="checkbox"/></p> <p>2. AMPLIACIÓN <input type="checkbox"/></p> <p>3. ADECUACIÓN. <input type="checkbox"/></p> <p>4. MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/></p> <p>5. RESTAURACIÓN <input type="checkbox"/></p> <p>6. REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL <input type="checkbox"/></p> <p>7. DEMOLICIÓN a. TOTAL <input type="checkbox"/></p> <p>b. PARCIAL <input type="checkbox"/></p> <p>8. RECONSTRUCCION <input type="checkbox"/></p> <p>9. CERRAMIENTO. <input type="checkbox"/></p>	<p>En este punto el profesional encargado deberá verificar si el tipo de licencia solicitada obedece de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia.</p> <p>Es necesario contar con una persona encargada de realizar, de acuerdo a los perfiles sugeridos, las inspecciones constantes de manera que los proyectos cumplan las condiciones iniciales, ya que no deben existir desviaciones en el proceso para evitar violar normas que pongan en peligro la vida de los colindantes y el ordenamiento territorial.</p>
<p><b>1.3 MODALIDAD LICENCIA SUBDIVISIÓN</b></p> <hr/> <p>a. SUBDIVISION RURAL <input type="checkbox"/></p> <p>b. SUBDIVISION URBANA <input type="checkbox"/></p> <p>c. RELOTEO <input type="checkbox"/></p>	<p>Este punto debe ser determinado por medio de los mapas del municipio, ya que es necesario mantener el control desde la misma municipalidad y no tener favorecimientos políticos con el fin de evadir impuestos.</p>
<p><b>1.4 VIVIENDA DE INTERES SOCIAL (VIS)</b></p> <p>SI <input type="checkbox"/></p> <p>NO <input type="checkbox"/></p>	<p>Para la verificación de este ITEM es necesario tener muy claros los requisitos indispensables para entrar en esta categoría, verificando que cumpla el valor mínimo de salarios mensuales</p>

	<p>vigentes, que tenga las condiciones indicadas en la norma de habitabilidad, que se encuentre en una zona que sea viable económicamente y permita su construcción ya que debe ser estudiado muy a fondo los casos donde el valor del lote excede los valores de utilidad del proyecto.</p> <p>El control de este punto es de sumo cuidado ya que se ha detectado como los constructores por medio de contratos alternos le ingresan valores adicionales al proyecto, por ejemplo los contratos de acabados y estacionamientos.</p>
<p><u>1.5. OBJETO DEL TRAMITE</u></p> <p>INICIAL <input type="checkbox"/></p> <p>PRORROGA <input type="checkbox"/></p> <p>MODIFICACIÓN <input type="checkbox"/></p> <p>REVALIDACIÓN <input type="checkbox"/></p>	<p>Cada uno de estos objetos deben tenerse en una base de datos actualizada, ya que es necesario llevar un consecutivo de lo que se ha otorgado, esto es importante para el cobro de obligaciones urbanísticas y avalúo de los inmuebles para el pago de impuestos.</p>
<p><u>Usos</u></p> <p><input type="checkbox"/> Institucional</p> <p>Vivienda</p> <p><input type="checkbox"/> Comercio o servicios</p> <p><input type="checkbox"/> Industrial</p>	<p>En el municipio de Andes Antioquia las zonas y usos del suelo están definidos en la tabla de asignación de usos, por lo tanto se debe tener cuidado a la hora de revisar el uso del proyecto, para no infringir la ley desde la aprobación de la licencia.</p> <p>Este punto es de sumo cuidado en la etapa de control ya que pueden existir desviaciones o</p>

	<p>cambios en el uso perjudicando los vecinos y el sector.</p> <p>Es necesario dejar muy claras las sanciones urbanísticas reguladas, para dar una idea se debe informar que estas oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes.</p>
--	--

2. INFORMACIÓN SOBRE EL PREDIO (Marcar con una X en la casilla correspondiente y llenar los espacios con letra imprenta)					
a. DIRECCIÓN O NOMENCLATURA ACTUAL			ANTERIOR (ES)		
b. N° MATRÍCULA INMOBILIARIA			c. IDENTIFICACIÓN CATASTRAL N°		
d. ESTRATO	<input type="checkbox"/>	e. BARRIO	f. URBANIZACIÓN o VEREDA		
g. PLANIMETRÍA DEL LOTE	<input type="checkbox"/>	FLANO TOPOGRÁFICO	<input type="checkbox"/>	NUMERO	MZ N°
FLANO DEL LOTE	<input type="checkbox"/>	OTRO	<input type="checkbox"/>		Lote N°
h. URBANIZADO	<input type="checkbox"/>	i. NO URBANIZADO	<input type="checkbox"/>	NUMERO	MZ N°
					Lote N°

Esta información debe ser verificada en campo con la ayuda de los mapas del municipio y se debe revisar que coincide con la documentación adjunta al proceso, estos documentos se encuentran descritos en el punto 5 del formulario único nacional.

Toda la documentación debe ser revisada y verificada, se debe archivar en el departamento de planeación de manera codificada y guardar un registro de los documentos archivados.

En caso de que la solicitud no se encuentre completa, se devolverá la documentación para completarla. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho y advirtiéndole que deberá allanarse a cumplir dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes so pena de entenderse desistida la solicitud, lo cual se hará mediante acto administrativo que ordene su archivo y contra el que procederá el recurso de reposición ante la autoridad que lo expidió.

3. INFORMACIÓN VECINOS COLINDANTES	
NOMBRE	NOMBRE
DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN PREDIO
DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA	DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA
NOMBRE	NOMBRE
DIRECCIÓN PREDIO	DIRECCIÓN PREDIO
DIRECCIÓN CORRESPONDENCIA	DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA

Esta información debe ser confrontada por el funcionario que esté llevando el proceso de manera que se cumplan las disposiciones de ley para ello se citará los vecinos colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer, por lo menos, el número de radicación y fecha, el nombre del solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la modalidad de la misma y el uso o usos propuestos conforme a la radicación. La citación a vecinos se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el solicitante de la licencia.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal efecto tuviere la entidad. En la publicación se incluirá la información indicada para las citaciones.

Cualquiera sea el medio utilizado para comunicar la solicitud a los vecinos colindantes, en el expediente se deberán dejar las respectivas constancias.



5.1 DOCUMENTOS COMUNES A TODA SOLICITUD		
A. Copia del Certificado de Libertad y Tradición. Verificar propietario inmueble, número matricula inmobiliaria y que no haya sido expedido antes de 30 días contados a partir de la fecha solicitud. (No exigir cuando se pueda consultar vía correo electrónico).	C. Poder o autorización debidamente otorgado. En caso de presentar la solicitud en nombre del titular, se debe verificar que se cuenta con la debida autorización y representación y que haya aceptación tanto del apoderado o autorizado, con presentación personal ante notario de quien otorge y quien acepte.	
B. Copia documento de identidad del solicitante. Verificar si es persona natural la cédula de ciudadanía o extrajenería. Si es persona Jurídica, verificar nombre de la sociedad, representante legal, vigencia, certificado de existencia y representación expedido no mayor a treinta (30) días.	D. Copia del documento o declaración privada impuesto predial del último año en relación con el(los) inmueble(s) objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio (No se exigirá este requisito cuando exista otro documento oficial en que se pueda establecer la dirección del predio).	
E. Relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto. (Ver presente formulario). Los predios colindantes son los que tienen un lindero en común con el inmueble(s) objeto de la solicitud.		
5.1 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE URBANIZACIÓN		5.2 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE PARCELACION
A. Plano topográfico del predio(s) objeto de la solicitud. Firmado por profesional		A. Plano topográfico del predio(s) objeto de la solicitud, Firmado por profesional
B. Plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto		B. Plano del proyecto de parcelación debidamente firmado por arquitecto.
C. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata.		C. Copias de las autorizaciones que sustentan la prestación de los servicios de agua potable, saneamiento básico y demás autorizaciones ambientales.
D. Estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.		E. Estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos
5.3 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE SUBDIVISIÓN		5.4 DOCUMENTOS RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES
A. Plano del levantamiento topográfico el antes y después de la subdivisión para subdivisión rural y urbana.		A Plano de levantamiento arquitectónico de la construcción existente.
B. Plano de lote aprobado o plano topográfico aprobado que haya incorporado urbanísticamente el predio, para la modalidad de loteo.		B. Copia del peritaje técnico para determine la estabilidad de la construcción y propuesta para las intervenciones y obras a realizar. (firmado por profesional idóneo)
C. Plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alindado para la modalidad de loteo.		C. Declaración de la antigüedad de la construcción, que se entienda bajo la gravedad de juramento.
5.5 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		
A. Copia, memoria de los cálculos estructurales y de los diseños estructurales	Copia de las memorias de obras diseños de elementos no estructurales	Copia de los estudios geotécnicos y de suelos (todos los anteriores para categorías III y IV)
A. 2. Plano(s) estructural(es) (Únicamente categoría I y II)		
B. Copia impresa del proyecto arquitectónico y todos los planos estructurales.		
C. Licencias anteriores y planos cuando la solicitud se presenta ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, excepto para obras nuevas		
D. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura o la entidad competente, si es bien de interés cultural. En intervenciones sobre patrimonio arqueológico, autorización expedida por la entidad competente.		
E. Copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el reglamento, autorizando la ejecución de las obras ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.		

Por último es importante revisar la documentación adjunta y su validez dentro del proceso, teniendo en cuenta que efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias levantará por una sola vez, si a ello hubiere lugar, un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud.

El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para dar respuesta al requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días hábiles. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

A continuación, se propone un formato para el control y seguimiento de edificaciones dentro del municipio de Andes, este nace a partir de la necesidad de tener una evidencia física de la inspección que se realiza en el municipio en aras de mantener el control urbano.

El procedimiento se basa en realizar un recorrido por zonas de acuerdo al mapa de usos del suelo, en el formato se hará el registro de las construcciones que se encuentren en el recorrido y sus especificaciones básicas para luego confrontarlas con la base de datos que se tiene en el departamento de planeación.

<b>FORMATO DE INSPECCIÓN Y SEGUIMIENTO A NUEVAS CONSTRUCCIONES</b>	
Tipo de construcción observada	
Nomenclatura	
Zona de Desarrollo Urbano ZDU	
Barrio	
Uso aparente de la edificación	
Observaciones	
Registro fotográfico	



4. LINDEROS DIMENSIONES Y AREAS		
LINDEROS	Longitud M2	Colinda con:
Norte		
Sur		
Oriente		
Occidente		
	Área Total del Predio(s)	M2
5. TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES		
LOS FIRMANTES TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DECLARAMOS BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE NOS RESPONSABILIZAMOS TOTALMENTE POR LOS ESTUDIOS Y DOCUMENTOS CORRESPONDIENTES PRESENTADOS CON ESTE FORMULARIO Y POR LA VERACIDAD DE LOS DATOS AQUÍ CONSIGNADOS. ASÍ MISMO, DECLARAMOS QUE CONOCEMOS LAS DISPOSICIONES VIGENTES QUE RIGEN LA MATERIA Y LAS SANCIONES ESTABLECIDAS.		
TITULAR (ES) DE LA LICENCIA	C.C. O NIT	FIRMA (S)
PROFESIONALES RESPONSABLES		
URBANIZADOR O CONTRATISTA	FIRMAS	N° MATRICULA PROFESIONAL
ARQUITECTO PROYECTISTA	FIRMAS	N° MATRICULA PROFESIONAL
INGENIERO CIVIL CALCULISTA O ESTRUCTURAL (Experiencia mínima 5 años o especialización)	FIRMAS	N° MATRICULA PROFESIONAL
INGENIERO CIVIL O GEOTECNISTA (Experiencia mínima 5 años o especialización)	FIRMAS	N° MATRICULA PROFESIONAL
DISEÑADOR DE ELEMENTOS NO ESTRUCTURALES (Experiencia mínima 3 años)	FIRMAS	N° MATRICULA PROFESIONAL
OTROS PROFESIONALES ESPECIALISTAS	FIRMAS	N° MATRICULA PROFESIONAL
NOMBRE RESPONSABLE DE LA SOLICITUD	TELEFONO (S)	
DIRECCIÓN PARA CORRESPONDENCIA	FAX	
6. DOCUMENTOS QUE ACOMPAÑAN LA SOLICITUD. (Marcar con una X en la casilla de la izquierda)		
6.1 DOCUMENTOS COMUNES A TODA SOLICITUD * Los requisitos con asteriscos no se exigirán cuando se puedan consultar por medios electrónicos.		
	A. Copia del Certificado de Libertad y Tradición*. Verificar propietario inmueble, número matrícula inmobiliaria y que no haya sido expedido antes de 30 días contados a partir de la fecha solicitud.	C. Poder o autorización debidamente otorgado. En caso de presentar la solicitud en nombre del titular, se debe verificar que se cuente con la debida autorización y representación y que haya aceptación tanto del apoderado o autorizado, con presentación personal de quien lo otorgue.
	B. Copia documento de identidad del solicitante. Verificar si es persona natural la cédula de ciudadanía o extranjería. Si es persona Jurídica, verificar nombre de la sociedad, representante legal, vigencia, certificado de existencia y representación legal* la fecha de expedición no debe ser superior a un mes	D. Copia del documento o declaración privada impuesto predial del último año* en relación con el(los) inmueble(s) objeto de la solicitud donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio (No se exigirá este requisito cuando exista otro documento oficial en que se pueda establecer la dirección del predio).
	E. Relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto. (Ver presente formulario). Los predios colindantes son los que tienen un lindero en común con el inmueble(s) objeto de la solicitud.	

6.2 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE URBANIZACIÓN		6.3 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE PARCELACION	
A. Plano topográfico del predio(s) objeto de la solicitud. Firmado por profesional		A. Plano topográfico del predio(s) objeto de la solicitud, Firmado por profesional	
B. Plano del proyecto urbanístico, debidamente firmado por arquitecto		B. Plano del proyecto de parcelación debidamente firmado por arquitecto.	
C. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios, o autoridad municipal o distrital competente indicando la disponibilidad inmediata.		C. Copias de las autorizaciones que sustentan la prestación de los servicios de agua potable, saneamiento básico y demás autorizaciones ambientales.	
D. Estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos.		E. Estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómeno de remoción en masa e inundaciones ambientales que señalen las medidas de mitigación de riesgos, en predios ubicados en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico y permitan la viabilidad de futuros desarrollos	
6.4 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE SUBDIVISIÓN		6.5 DOCUMENTOS RECONOCIMIENTO EDIFICACIONES	
A. Plano del levantamiento topográfico el antes y después de la subdivisión para subdivisión rural y urbana.		A Plano de levantamiento arquitectónico de la construcción existente.	
B. Plano de loteo aprobado o plano topográfico aprobado que haya incorporado urbanísticamente el predio, para la modalidad de loteo.		B. Copia del peritaje técnico que determine la estabilidad de la construcción y propuesta para las intervenciones y obras a realizar. (firmado por profesional idóneo)	
C. Plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado para la modalidad de loteo.		C. Declaración de la antigüedad de la construcción, que se entiende bajo la gravedad de juramento.	
6.6 DOCUMENTOS ADICIONALES LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN * Los requisitos con asterisco deben presentarse firmados y rotulados por profesional idóneo			
A. 1. Copia, memoria de los cálculos estructurales* y de los diseños estructurales *	Copia de las memorias de otros diseños de elementos no estructurales*	Copia de los estudios geotécnicos y de suelos* (todos los anteriores para categorías III y IV)	
A. 2. Plano(s) estructural(es) * (Únicamente categoría I y II)			
B. Copia impresa del proyecto arquitectónico* y todos los planos estructurales*.			
C. Licencias anteriores y planos cuando la solicitud se presenta ante autoridad distinta a la que otorgó la licencia original, excepto para obra nueva			
D. Anteproyecto aprobado por el Ministerio de Cultura o la entidad competente, si es bien de interés cultural. En intervenciones sobre patrimonio arqueológico, autorización expedida por la entidad competente.			
E. Copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el reglamento, autorizando la ejecución de las obras ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural, o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal.			

Fuente: <http://www.andes-antioquia.gov.co>

Es necesario revisar toda la documentación recibida por parte de las personas que solicitan las licencias de construcción, se requiere confrontar dicha información en campo y con personas expertas en cada una de las ramas de la ingeniería, además se deben revisar detalladamente los procesos internos de la Secretaría de planeación con el fin de verificar si están siendo realmente efectivos a la hora de generar verdaderos controles antes, durante y después de los procesos de licencias de construcción y su ejecución.

Andes sin lugar a dudas es un municipio con alto desarrollo en infraestructura, el cual requiere un conjunto de acciones y propuestas para mejorar la gestión del proceso de desarrollo urbano, fundamentalmente por parte del sector público quienes son los encargados de orientar dichas soluciones; de manera que se armonice el desarrollo territorial enmarcando un cambio productivo y social del municipio teniendo como finalidad la mejora en la calidad de vida de los habitantes.

### 13. CONCLUSIONES

Todas las normas y lineamientos que se enmarcan en el PBOT del municipio de Andes están ligadas a la conservación del medio ambiente urbano tanto construido como natural; orientando al mejoramiento de la calidad de vida de todos los habitantes. Todas las acciones a tomar deben ir de la mano de la idiosincrasia del municipio, a su situación geográfica, al desarrollo político, administrativo y sobre todo a la satisfacción de las diversas necesidades que al igual que los objetivos dependen de la época y los cambios que se vienen presentando gracias al desarrollo del municipio.

Se evidenció como en el municipio de Andes los funcionarios encargados de otorgar las licencias de construcción no realizan el debido análisis a la hora de aprobar las mismas, ya que como se pudo discernir se encontraron que algunos casos no se cumplen con los lineamientos dados en el PBOT de acuerdo a la zona donde se ubica el futuro proyecto a realizar.

El cumplimiento de las diferentes leyes relacionadas con las etapas de la gestión urbanística de proyectos entre ellas la ley 388/97 específicamente en el área de la construcción y el desarrollo urbanístico debe entenderse como una herramienta de ayuda que permite el desarrollo organizado de los municipios y no como un impedimento al desarrollo del mismo.

En el transcurso de los años 2009, 2010 y 2011, en las zonas DU8 y DU9 se autorizaron el 36% y 37% respectivamente del total de todas las licencias expedidas en todo el municipio, representando más del 50% de todas las licencias de estos periodos, por lo tanto fueron las zonas seleccionadas para la investigación del caso en estudio donde se evidenciaron más de 11 casos de aprobación de licencias que no cumplían los requisitos expuestos en la PBOT.

Lo anterior evidencia dos cosas, primero, que si en verdad el municipio desea mantener la consolidación de los barrios pertenecientes a la zona DU8 acorde con la asignación de una altura de 3 niveles, deberá reforzar el control de su desarrollo; por otro lado, esta dinámica puede estar demostrando lo expresado en análisis del numeral 10.2.2, es decir, que si bien el tratamiento de redesadorrolo es coherente con la realidad, no lo es así la asignación de la norma respectiva, asunto que deberá considerarse en el actual proceso de revisión y ajuste, permitiendo un mayor crecimiento que responda a esta tendencia.

El municipio de Medellín ha dado un buen ejemplo de cómo se puede involucrar la comunidad con las leyes, esto se da con la divulgación para aportar al plan B, se destaca este punto ya que es necesario el fortalecimiento de la participación ciudadana, los entes de control pueden generar propuestas orientadas a incorporar los puntos de vistas de los habitantes del municipio para identificar sus necesidades, formulación de propuestas e iniciativas, la ejecución, control y seguimiento en el marco del desarrollo urbano-territorial. Pues las propuestas son necesarias para la materialización de fórmulas de participación con delegación de responsabilidades y toma de decisiones.

La Secretaría de Planeación Municipal en compañía del Alcalde y los miembros del Concejo deben adecuar plataformas competitivas urbanas y rurales que posibiliten continuar con el desarrollo de largo plazo planteadas por el gobierno y la comunidad.

Esta investigación puede servir como herramienta base para las personas que deseen profundizar e investigar sobre la gestión urbanística de proyectos de construcción en el municipio de Andes.

Las autoridades encargadas de aprobar, regular, controlar y verificar los proyectos de construcción en el municipio de Andes deben comenzar a garantizar que las edificaciones alcancen el objetivo previsto de acuerdo a los lineamientos descritos dentro de las normas del PBOT en aras de dar continuidad al crecimiento organizado del municipio.

Los organismos de planificación municipal se deben concientizar del compromiso social con el pueblo ya que la idea es crecer no solo en población sino también en orden territorial.

Además si ya se tiene un estudio serio de lo que se puede permitir y lo que está prohibido en el tema de construcción, es función de ellos hacer cumplir lo que está escrito en el PBOT del municipio.

Se debe realizar una revisión detallada de todos los fraudes que se han cometido por parte de los habitantes y tomar las medidas necesarias con sus respectivos correctivos e implicaciones legales según la ley 388/97, con el fin de recuperar el control de las construcciones ilegales en el municipio.

Con la evidencia generada en este trabajo de grado es necesario revisar todas las construcciones en el municipio, con el fin de plantear acciones correctivas e identificar cuáles de ellas están poniendo en peligro sus vecinos para lograr buscarle una solución temprana y evitar futuros daños irreparables.

## 14. REFERENCIAS

- Ándes. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Andes.* (2007).
- Coadyuvar.* (2016). Obtenido de [https://www.google.com.co/?gws\\_rd=ssl#q=Coadyuvar](https://www.google.com.co/?gws_rd=ssl#q=Coadyuvar)
- Angel, M. L. (2004). *El curador urbano.* Medellín: Señal Editora Ltda.
- Cueva, S., Olarte, A., & Sanabria, T. (2013). Análisis Comparado de la Gestión Urbanística. *Revista Pensamiento Jurídico*, 157.
- Echeverry, B. (1987). *Administración Municipal y el Catastro.* Bogotá D.C.,
- Jordán, R., & Simioni, D. (2003). *Gestión Urbana para el Desarrollo Sostenible en América Latina y el Caribe.* Santiago de Chile.
- Molina, L., & Albarracín, C. (2008). Los Instrumentos de Planeamiento Urbanístico en la Ley 388 de 1997. *Revista ACE.*
- Padilla. (2009). *Conceptos Generales acerca del Ordenamiento Territorial.* Obtenido de <http://www.crc.gov.co/files/ConocimientoAmbiental/POT/padilla/TITULO%201%20%20Aspectos%20Generales%20del%20EOT.pdf>
- Revista Congreso. (2016). *Andes, Antioquia.* Obtenido de [http://www.revistadelcongreso.info/index.cfm?keypage=66&doc=pag\\_contenido3&Id\\_nivel4=710&Id\\_nivel3=810&Id\\_nivel2=551&Id\\_empresa\\_b=36&idn=2](http://www.revistadelcongreso.info/index.cfm?keypage=66&doc=pag_contenido3&Id_nivel4=710&Id_nivel3=810&Id_nivel2=551&Id_empresa_b=36&idn=2)
- Revista Escala. (2016). TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. *Revista Escala.*
- Rodríguez, G., & Arango, O. (2002). *Ciudad: Eje Cafetero, Hacia un desarrollo Urbano Sostenible.* Manizales.
- Rueda, R. (1993). *La Importancia de la Evaluación en la Gestión Urbana: El Caso Colombiano.* Obtenido de <http://agora.unalmed.edu.co/docs/FOR10-6-RAFAEL.PDF>

Técnicas de Control y Monitoreo. (2016). Obtenido de

<http://tecnicasdecontrolymonitoreok.blogspot.com.co/>

Vollert, R. (2006). *Ciudades urgentes intervención de áreas urbanas de crecimiento rápido.*

Bogotá.