



---

**COMPRENSIÓN DEL SIGNIFICADO DE DESARROLLO URBANO Y ACTIVIDAD CONSTRUCTORA EN  
EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUCARAMANGA, VIGENTE DEL 20 DE  
MAYO DE 2013 a 2027.**

**Emiro Arias Bueno**

Universidad Autónoma de Bucaramanga  
Facultad de Derecho  
Maestría en Ciencias Políticas  
Bucaramanga, Colombia

2015



**COMPRESIÓN DEL SIGNIFICADO DE DESARROLLO URBANO Y ACTIVIDAD CONSTRUCTORA EN  
EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUCARAMANGA, VIGENTE DEL 20 DE  
MAYO DE 2013 a 2027.**

**Emiro Arias Bueno**

Trabajo de grado presentado como requisito parcial para optar al título de:  
**Maestría en Ciencias Políticas**

Director (a):  
Candidato a doctor en Educación: Eduard Bacca Marín

Línea de Investigación:  
Políticas Públicas

Universidad Autónoma de Bucaramanga  
Facultad de Derecho y Ciencias Políticas  
Maestría en Ciencias Políticas  
Bucaramanga, Colombia  
Año 2015



## **Agradecimientos**

La Gracia la reparte gratuitamente Dios para todos los seres humanos y sus hermanos menores los minerales, plantas y animales.

Si Dios me permite doy la gracia para todos los seres que colaboraron en mi formación académica y humanística.

Por eso, hago extensivo el agradecimiento a mis padres, esposa, hijos, profesores y amigos.

**Resumen:**

Según la tradición europea, la elaboración de la política pública, que es el modo de actuar en política, es producto de una negociación entre la burocracia del Estado y los gremios, asociaciones y ciudadanos. El nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, que vigente desde el 2013 hasta 2027, es una negociación entre la alcaldía y la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga –CdmB-. Se enfatiza, por tanto, en la prevención de desastres naturales provocados por sismos y remoción de tierra. Se asume el concepto de política pública que trabaja la escuela francesa. Es una investigación cualitativa, que se trabaja desde la etnografía, que combina la consulta sistemática del periódico local –Vanguardia Liberal- y entrevistas en profundidad.

Palabras claves: políticas públicas, proceso de construcción de la política pública, mediadores y desarrollo urbano.

## INTRODUCCIÓN

Dentro del campo de saber interdisciplinario de las políticas públicas, resalta la investigación relacionada con la formulación y aplicación de éstas para solucionar problemas de la sociedad. Esos problemas sociales surgen de un proceso de acuerdo entre expertos del sector y funcionarios públicos. En esa negociación se define, generalmente con la ayuda de la imagen de la realidad, en la que se define un sistema de información que se incluye/excluye para crear las condiciones de percepción del problema social.

En Mayo del 2014, entró en vigencia un acuerdo sobre el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial para Bucaramanga, que es una política pública. El ciudadano concibe que su participación en el proceso de elaboración de esa política pública sea importante, como lo demuestra la presencia masiva al cabildo abierto, que organizó el Concejo Municipal. Para los expertos, en este caso, en los problemas ambientales, según la ley, se requieren estudios técnicos para prevenir desastres naturales en Bucaramanga.

Ante la existencia de ese dilema en torno a la política pública, que se convierte en el modo de hacer política, en los Estados actuales, es necesario indagarla para conocer su impacto en la sociedad bumanguesa. Ese impacto se asocia con el significado que los distintos actores sociales.

En el capítulo primero, se formula la pregunta de investigación, que se enuncia de la siguiente manera: ¿Qué significación construye para el desarrollo urbano y la actividad constructora el nuevo Plan de Desarrollo Territorial del Municipio de Bucaramanga, aprobado el 20 de Mayo de 2014? El objetivo general de la investigación se orienta a comprender la significación que construye para el desarrollo urbano y la actividad

constructora el Nuevo Plan de Desarrollo Territorial de Bucaramanga, según el POT aprobado el 20 de Mayo de 2014.

En el capítulo segundo, se presenta la teoría de las políticas públicas propuestas por el investigador francés Pierre Muller. Para comprender el significado de una política pública, el investigador debe abordar el proceso de formulación y aplicación de dichas políticas. El proceso de elaboración es un conjunto, según Eric Monnier, de secuencias paralelas, que tienen la capacidad de modificar algunas de las ideas negociadas por la burocracia del Estado, los gremios y los ciudadanos.

En el capítulo tercero, en el que se aborda el diseño metodológico, se precisa que el tipo de investigación que se realiza es cualitativa de corte etnográfica. Las dos estrategias de recolección de información son las entrevistas en profundidad y el análisis de periódicos. El proceso de análisis de la información retoma tradición de la etnografía, en la que se construyen relatos etnográficos, compuestos por los fragmentos textuales similares que se construyen a partir de la codificación descriptiva o asignación de etiquetas. El relato etnográfico se cruza con conceptos del marco teórico para hacer los respectivos hallazgos de la investigación.

En el capítulo cuatro, el investigador presenta los hallazgos de la investigación. Desde la perspectiva de la teoría de las políticas públicas de Miller, el proceso de elaboración de las políticas públicas surge de la negociación entre los funcionarios del Estado –burocracia municipal- y el gremio del sector productivo que se desea intervenir para solucionar un problema social. En los medios de comunicación, como Vanguardia Liberal, se informa de una variedad de problemas del desarrollo urbano de Bucaramanga, especialmente en relacionado con la movilidad.

En la investigación se identificó que ese no es el problema prioritario que motiva la elaboración de la política pública. La ley invita a realizar una política pública para que los

---

centros urbanos en Colombia prevengan desastres naturales ocasionados por sismos y remoción de tierras. Por tanto, la filosofía del nuevo POT es lo ambiental.

En consecuencia, el acuerdo sobre el ordenamiento territorial se hace entre funcionarios de la alcaldía y Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga. Se hace un cabildo abierto para que el ciudadano participe. Las decisiones no son producto de un diálogo con los ciudadanos, sino un acuerdo entre expertos en aspectos técnicos del medio ambiente.

## **1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN**

En el presente capítulo se hace una reseña del contexto constitucional y legal de nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, que es una política pública. Con la Constitución del 91, se ofrecen las herramientas constitucionales, en las que se reconoce la importancia de la participación ciudadana en el debate público y acuerdo en torno a la vida sana que se busca promover con el ordenamiento territorial. El lector puede leer sobre la pregunta de investigación y los objetivos.

### **1.1 CONTEXTO CONSTITUCIONAL Y LEGAL DEL PROBLEMA**

Con la expedición de la Constitución Política de 1991, el ordenamiento territorial en Colombia, deja de ser un pensado como el manejo y la conservación de los recursos naturales, como era la tradición, para pensar en ofrecer una serie de herramientas científicas, técnicas y participativas, que se desligan de la circunscripción municipal y departamental para crear una nueva división político administrativa que surge con la creación de nuevas entidades territoriales, administrativas y de planeación.

La introducir del ordenamiento territorial en Constitución, se hace mediante el establecimiento de las bases para la organización territorial, los planes de desarrollo, fundamentos para el desarrollo territorial y la asignación de entidades públicas. En la Carta Magna, aparece el siguiente articulado sobre el ordenamiento territorial que reconoce la autonomía de las entidades territoriales, la participación de las comunidades en las decisiones en torno al derecho a gozar de un ambiente sano, protección y preservación del espacio público y las múltiples funciones del municipio:

*Sobre la autonomía de las entidades territoriales, el artículo 1 expresa:*

***“Colombia es 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.*”**

Para la creación de la política pública, que se expresa en el Plan de Ordenamiento Territorial, se requiere, en todos los casos, que se respete la creación de espacios democráticos, participativos y plurales, en los que se debata y acuerde ese Plan de Ordenamiento Territorial. En el caso de nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, la ley prevé la realización de un cabildo abierto, en el que los ciudadanos tengan la posibilidad de participar activamente en el debate sobre el ordenamiento territorial. El Concejo Municipal convocó a los ciudadanos para cumplir con esa condición de ley, que se corresponde con el artículo 1 de la Constitución Nacional.

La participación de las comunidades en las decisiones en torno al derecho a gozar, el artículo 79 señala

***“Todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano. La ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarlo. Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines”.*”**

En la elaboración del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga se busca que todas las personas que viven en dicha ciudad tengan la oportunidad de vivir dentro de un ambiente sano. Para vivir sanamente, el ciudadano necesita disfrutar de espacios públicos, producto de ampliar el ancho de los andenes para que las personas disfruten de pasear por la ciudad y también se conserva la riqueza ecológica de una parte de la zona occidental de la ciudad, que se declara como rural, para evitar que se continúe construyendo en esa allí edificaciones ilegales.

Sobre la protección y preservación del espacio público, el artículo 82 expresa:

***ARTÍCULO 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.***

En el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial vela por la protección del espacio público, como parques, jardines y andenes. El constructor de vivienda tiene que pagar, aunque no es un impuesto, el valor de la plusvalía. La plusvalía es, pues, área urbana que se asigna como espacio físico común, como ocurre con los andenes.

Y, el artículo 311 define las funciones del municipio de la siguiente manera:

***“Al municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes” (Congreso de la Republica, 1991)***

*Con base en los fundamentos de la nueva Constitución se crean un conjunto de leyes que sirven de instrumento de planeación que define el uso de los territorios. Entre ellas sobresalen: la ley de desarrollo territorial, la ley Orgánica del Plan de Desarrollo y ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas.*

Ley de Desarrollo Territorial, “*Por la cual se modifica la ley 9 de 1989, y la ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones*”; establece herramientas requeridas en el proceso de Ordenamiento Territorial Municipal.

La ley de Desarrollo Territorial determina el rol del Estado, como orientador de las intervenciones, otorgando la autonomía de las entidades territoriales, en concordancia con la Ley Orgánica de los Planes de Desarrollo, la Ley 152 de 1994 en su artículo 41, “*Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo*”; para promover el uso equitativo y racional del suelo, garantizar la función social y ecológica de la propiedad privada, e instrumentar los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios.

El ordenamiento territorial se concibe como una función pública, participativa, y política, en la cual una Administración, define de manera concertada, las reglas para el desarrollo de su territorio, regulando usos, aprovechamientos, ocupaciones, y definiendo las zonas de conservación, protección, consolidación, desarrollo, renovación y redesarrollo.

La esencia de la Ley de 388 de 1997 es el de crear un instrumento con una vigencia mínima de tres administraciones municipales en sus contenidos estructurales, los cuales hacen referencia principalmente a cinco grandes temas del ordenamiento: (1) los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo; (2) la estructura urbana y rural definida principalmente por las redes de transporte, vías, espacios públicos, y servicios públicos; (3) el sistema de áreas de reserva definidas por su valor ambiental y paisajístico; (4) las zonas de amenaza y riesgo que puedan afectar a la población, y (5) la clasificación del suelo municipal, que implica el respeto por los perímetros establecidos.

La Ley 128 de 1994, “*Por la cual se expide la Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas*”; consagra igualmente previsiones de riguroso cumplimiento en cuanto al ordenamiento territorial coherente de las entidades que hacen parte de las áreas, legalmente constituidas, al definir como una de sus funciones esenciales, la de “*Programar y coordinar el desarrollo armónico e integrado del territorio colocado bajo su jurisdicción*”, en tanto que consagra claras funciones de planeación en el artículo 14º, decididamente preferenciales sobre las disposiciones que acojan los municipios en tales materias.

Estos instrumentos de planificación, representan una expectativa específica en cuanto a la función social, uso y ocupación del territorio, no necesariamente que coincidan entre sí, pero orientados a establecer criterios y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible, entendido este como: *“El que conduce al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de vida y bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las nuevas generaciones”*, establecida en el artículo 3 de la Ley 99 de 1993. Una sostenibilidad planteada como eje articulador de los diferentes procesos de planificación en el territorio y de gestión del desarrollo regional.

Es por ello que el artículo 9 de la ley anteriormente mencionada dispone que todos los municipios de Colombia deben formular, ejecutar y evaluar su respectivo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales de ordenamiento territorial, a fin de planificar y orientar con prevención a corto, mediano y largo plazo las acciones necesarias para orientar y regular los usos de la tierra y los procesos de ocupación, a nivel urbano y rural, identificando potencialidades, limitantes y conflictos ambientales, socioeconómicos y culturales. Este se constituye como el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento de todo territorio municipal.

El plan debe elaborar una estrategia para la optimización del uso de la tierra y una serie de alternativas de integración funcional de los sectores -a través de los planes sectoriales- en el territorio, prever y diseñar el crecimiento y desarrollo urbano de forma armónica y funcional con el entorno rural, proponer e implementar las alternativas de distribución territorial de los proyectos de inversión previstos en el plan de desarrollo a fin de promover condiciones para el logro de una equidad real y efectiva, identificar aquellos espacios, actividades y fortalezas que podrían impulsar un proceso abierto e integrado de competitividad y productividad.

De igual forma, el plan deberá incluir la identificación de zonas que presentan amenaza natural y asentamientos vulnerables, áreas destinadas a la protección y preservación del patrimonio ambiental, tipos de utilización de la tierra con fines agrícolas, pecuarios, industriales o de infraestructura física y social.

El plan como instrumento racionalizador de la toma de decisiones sobre los procesos de uso y ocupación del territorio debe proponer una estrategia de desarrollo ambiental, económico, social y cultural, expresada en un conjunto de actividades y usos a localizar, formulada a partir de la función de la entidad territorial, en relación con otras de su mismo nivel -de acuerdo al principio de coordinación- las directrices provenientes de niveles territoriales superiores y de las acciones previstas o tomadas en ámbitos inferiores.

Por otro lado al municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado Colombiano le corresponde garantizar la prestación de los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que determine el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio y la Ley 388 de 1997 le define los instrumentos (POT) para 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.

En este contexto legal, se propone que el objeto de estudio de la investigación sean las políticas públicas, específicamente el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, que empieza su vigencia a partir de Mayo del 2014. La pregunta a investigar, en consecuencia, es la siguiente: ¿Qué significación construye para el desarrollo urbano y la actividad constructora el nuevo Plan de Desarrollo Territorial del Municipio de Bucaramanga, aprobado el 20 de Mayo de 2014?

## **1.2 OBJETIVOS**

### **1.2. 1 Objetivo General**

Comprender la significación que construye para el desarrollo urbano y la actividad constructora el Nuevo Plan de Desarrollo Territorial del Municipio de Bucaramanga, aprobado el 20 de Mayo de 2014.

### **1.2.2 Objetivos específicos:**

-Describir el desarrollo urbano y la actividad constructora del Nuevo Plan de Desarrollo Territorial del Municipio de Bucaramanga, mediante entrevistas con expertos en desarrollo urbano y constructores, a fin de ilustrar sobre los cambios en el desarrollo urbano y la actividad constructora de esta política pública urbana.

-Reconstruir el proceso de aprobación del acuerdo municipal sobre el nuevo Plan de Desarrollo Territorial, mediante el registro de piezas informativas en Vanguardia Liberal, entrevistas con concejales y cabildo abierto, a fin de conocer el debate del Concejo Municipal en torno a este acuerdo.

-Clasificar el impacto social, económico, urbano y en empresas constructoras, mediante entrevistas con el gerente de la Camacol –Santander-, a fin de comprender los cambios en la actividad de la construcción y en el desarrollo urbano.

### 1.3 JUSTIFICACIÓN

La importancia de la presente investigación radica en ofrecer al lector los argumentos que validan la necesidad de estudiar el proceso de las políticas públicas desde la perspectiva de proceso. Para cumplir con este propósito es necesario que se ilustre sobre los retos de la epistemología de las ciencias políticas en América Latina en los tiempos de la globalización de la economía de mercado y mundialización de la cultura.

Esos retos de las ciencias sociales, en el que van perdiendo significación conceptos fundacionales como el de Estado, ofrecen un panorama general de la relación de la ciencia política con las ciencias sociales en el que las políticas públicas se convierte en un eje del estudio de las múltiples relaciones entre Estado-sociedad.

El proceso de globalización, según el sociólogo brasileño Milton Santos, plantea retos al pensamiento humano, manifiestos en la necesidad que tiene el investigador de las ciencias sociales de superar el modelo teórico centrado en el concepto de Estado para pensar e interpretar la realidad de lo nacional. El concepto de Estado remite a las ciencias sociales, desde el siglo XIX, acumular una serie de saberes sobre lo nacional, que hacen parte de un proyecto filosófico y político que prioriza en la construcción de una historia de lo nacional.

Sin embargo, la realidad de lo nacional empieza a perder vigencia con la aparición de los múltiples procesos que conforman la globalización, haciendo que las categorías analíticas con las que se piensa la realidad pierdan su capacidad interpretativa, porque ahora no se enfatiza en las relación entre los Estados, sino en el proceso de globalización de la economía, mundialización de la cultura, universalización tecnológica y circulación acelerada de información y comunicación a escala global.

Las teorías del Estado, en Occidente, que rinde cuenta del surgimiento y desarrollo de la forma-Estado, como la propuesta de Hegel, Marx y Weber, enmudecen en su intento de explicar las profundas transformaciones que afectan, en forma permanente, los modos de regulación de las sociedades industriales durante la segunda mitad del siglo XX. Las transformaciones del Estado capitalista se presentan en forma de paradoja. De un lado, el triunfo del Estado regulador, con la intervención en todos los campos de la vida cotidiana. Por otro, la crisis de modos de acción que legitimaban el éxito del Estado.

Ante este nuevo panorama que supone transformaciones en el saber, el pensamiento humano necesita construir un nuevo mapa de problemas, conceptos y metodologías para estudiar la realidad emergente que se configura a partir de la tensión entre lo local y lo global. Esa necesidad de pensar la política pública desde nuevos problemas, que hacen parte de la génesis del emergente análisis de políticas públicas como disciplina científica, concibe que el estudio de las políticas públicas va más allá de los estudios clásicos del comportamiento político y de su operacionalidad para ejecutarlas. Según Muller (Muller, 2002), el verdadero problema del análisis de las políticas públicas radica en **“una cuestión nueva, diferente de las que se hicieron hasta hoy”**.

En este contexto de la necesidad del nacimiento de una nueva epistemología de las ciencias política, el análisis de las políticas públicas, como disciplina científica emergente, tiene su origen en cruzamiento de los saberes académicos preestablecidos y la consideración de la política pública como una rama de la ciencia política. El Estado en acción, que se manifiesta en las políticas públicas, legitima la concepción de Estado.

El diálogo entre el Estado-sociedad, genera un espacio interdisciplinario de la comprensión de la política pública, desde su formulación, aplicación e impacto en el mundo social, que tropieza, en la mayoría de los casos, contra los saberes académicos, que pretende **“ya haber formulado las preguntas que ella se hace”**.

El término anglosajón de políticas públicas, tanto en Inglaterra y Estados Unidos, se orienta, esa es la pesquisa que abren, a responder la siguiente pregunta: ¿cómo la formación de los intereses puede conducir a la puesta en marcha de “buenas” políticas, que éste sean eficaces, que respondan a las metas buscadas y que ahorren dinero a los ciudadanos?

Con la emergencia del análisis de las políticas públicas, desde un paradigma europeo, que implica reconocer la tradición del papel del Estado, heredero de los estudios de Carlos Marx, Hegel y Weber, en la que se piensa que el Estado de alguna manera domina a la sociedad, surgen nuevas preguntas que orientan la investigación, tal vez la más interesante sea ¿en qué medida ha modificado la transformación de los modos de acción del Estado, durante los cincuenta últimos años, su puesto y su papel en las sociedades industrializadas occidentales?

Desde la perspectiva del Estado en acción, se asume dos significaciones la de política pública como acción y la política como actividad general, en este nuevo concepto nace la pregunta ¿las políticas públicas cambian la vida política? En definitiva, el interés central del estudio analítico de las políticas públicas, como disciplina científica, radica en reconocer el impacto de las políticas públicas en la vida política que se teje en el mundo social.

Este mapa de estudio de lo social contiene objetos de investigación que son móviles, nómadas, de contornos difusos, imposibles de encerrar en las mallas de un saber positivo y rígidamente parcelado. Estos objetos de estudio, incluyendo las investigaciones de las políticas públicas, deben ser capaces de asumir los desafíos que supone su movimiento, producto del nomadismo, que se origina en las transformaciones en el tejido de relaciones entre el Estado-sociedad.

Para asumir el reto de construir un mapa del saber de las políticas públicas en Colombia, a través de la experiencia de Plan de Desarrollo Territorial –POT-, se propone un diálogo entre las ciencias sociales y la ciencias de políticas, que inaugure nuevos problemas, objetos y métodos de investigación sobre las políticas públicas. Se configura así un campo interdisciplinario de las ciencias políticas, producto del diálogo entre Estado-sociedad, que se hace evidente en el proceso de formulación y aplicación de las políticas públicas.

La importancia del estudio de las políticas públicas en América Latina, especialmente en el caso de Colombia, que radica en la necesidad de comprender una emergente disciplina de la política pública, que es un campo de saber interdisciplinario, en el que convergen, en este momento, ciencias administrativas y las ciencias sociales, para comprender la toma de decisiones y las acciones que emprenden el Estado en su esfuerzo por solucionar los problemas de los distintos sectores gremiales, profesionales y oficios, que constituyen el mundo sociocultural.

En el caso de Colombia, el Estado tiene la tarea urgente de adecuar su funcionamiento de acuerdo a las transformaciones sustanciales que se producen por la dinámica interna de los distintos mediadores que definen científicamente problemas sociales y los cambios acelerados que producen el desplazamiento de un Estado proteccionista de la economía nacional a una Estado inserto en la economía global del mercado. Esas transformaciones del mundo social y del mercado global implican una transformación del Estado en la que se busca una relación continua entre éste y la sociedad, mediante la creación de espacios de dialogo y conciliación, que definan la actuación del Estado a partir de la formulación y aplicación de políticas públicas. Por tanto, la aproximación a las políticas públicas requiere de una comprensión desde el proceso cognitivo de las políticas públicas. Pensar lo cognitivo supone, entonces, que la acción política, que es un componente fundamental de las políticas públicas, asumir el proceso de interpretación del mundo, construido en los discusiones, diálogos y acuerdos entre los actores públicos y los actores privados que definen el contenido de las políticas públicas.

## 2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

En la visión tradicional de las políticas pública, el carácter puramente técnico es el origen del estudio de las políticas públicas. Este modo de comprender la política pública, desde el enfoque técnico, es una visión parcial de la comprensión del papel del Estado en la formulación, aplicación y evaluación de las políticas públicas. En esta visión, el estudio de las políticas públicas se reduce, en muchos casos, a un análisis del documento o acto administrativo en el que se plasma la nueva política pública.

Para asumir una concepción integral de las políticas públicas, como ocurre con los trabajos de intelectuales franceses, especialmente del profesor Pierre Müller, se requiere una aproximación a los procesos de negociación y conciliación entre grupos de interés diversos que juegan un papel importante en la toma de decisiones y su posterior instrumentalización de las políticas públicas.

La visión integral del estudio de las políticas públicas, en cambio, se interesa por una perspectiva del proceso de formulación y aplicación de dichas políticas. Dentro del proceso, se hace énfasis en los distintos mediadores –actores sociales, administrativos y sectoriales– que participan en la negociación para definir la política pública y su aplicación en el mundo social.

Dentro de los actores del proceso de formulación y operación de las políticas públicas, conocidos como medidores, se encuentran la burocracia de la rama ejecutiva, según la tradición sociológica de Max Weber.

La presente investigación se inscribe en una concepción integral de las políticas públicas, que supone, en este caso, la definición de un cuerpo conceptual sobre la emergente disciplina de las políticas públicas, que permita identificar y describir los distintos actores que intervienen en el proceso de definición y articulación con otras políticas públicas y con instituciones privadas.

En un primer momento, nos interesa presentar el eje epistemológico de las políticas públicas, en la que el lector encuentra la definición del concepto de políticas públicas, junto con un conjunto de conceptos como agenda pública, realidad, referente global y referente sectorial, que permite comprender el alcance y las limitaciones de las políticas públicas.

## **2.1 EJE EPISTEMOLÓGICO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS**

Junto a la visión cognitiva de las políticas públicas, es necesario recordar que la frase de Miller, quien dice: *“Hacer política es hacer políticas”*. Con esa frase, que en apariencia es una tautología, el autor mencionado quiere significar que se integra el juego política, que hace los mediadores en la formulación de las políticas públicas, con las acciones políticas. Dicho en otras palabras, la mediación de los actores públicos y privados, en el proceso de formulación de la política pública, es un proceso político.

Ese proceso político, en el que se discute las acciones a emprender para solucionar un problema social o sectorial y su relación con otros sectores, se expresa en discusión en torno a la interpretación del mundo. Desde ese modo de comprender el mundo, en este caso de un sector gremial, profesional u oficio, que es el componente cognitivo que se

encuentra inmerso en la política pública, se define el actuar político del Estado. En consecuencia, la política pública es un actuar del Estado, producto de la negociación entre actores públicos y privados, que se transforma en acciones políticas.

Pensar las políticas públicas, como ese juego inseparable entre política y acción pública, supone que la sociedad democrática avanza a la construcción de una cultura política, en la que el programa político, en el que se plasman las intenciones del candidato en torno a las políticas públicas, junto, aunque con menor peso la personalidad del candidato, sea el criterio para definir por quién votar en las elecciones, ese es uno de los valores agregados de las políticas públicas, pensadas desde una perspectiva del proceso.

Por tanto, el programa político del candidato, en el nuevo contexto del tejido de relaciones entre el Estado-sociedad, surge la necesidad de un aparato conceptual que defina las políticas públicas que se compromete. Por tanto, el elector encuentra en el programa de político de gobierno un valor diferenciador que permite tomar la decisión en torno a su voto. Este campo en el que se integran las políticas públicas, los programas de políticos de gobierno, el sistema electoral y la educación del elector se conoce como “marketing de políticas públicas” o “marketing público”, según Carlos Salazar Vargas (Salazar Vargas, 1994).el campo de estudio de marketing público se orienta a estudiar las estrategias y táctica del gobernante electo, quien se compromete a implementar las políticas públicas según el programa de gobierno previamente formulado como candidato.

Dentro del estudio de las políticas públicas, desde la perspectiva de proceso, Muller acuña el concepto de **“referente global sectorial”**, que hace referencia a “la imagen de la realidad sobre la cual se quiere intervenir”. (18). Desde el enfoque de la política pública, como un medio político, en el que el mediación de actor público y privado, hace posible lo que deseable, porque se transforma un problema social, que se expresa en el mundo gremial, sectorial, profesional u oficios, que requiere un solución por parte del Estado.

Para la elaboración del “referente global del sector”, los mediadores tiene la doble tarea de decodificar/codificar, como líderes de la sociedad, los documentos de ley y hacerlos legibles para la comprensión de los ciudadanos. Desde el decodificación, los mediadores públicos y privados trabajar en la identificación y significación de los conceptos que subyacente en los decretos de ley, con el fin de adaptarlos en sus respectivas regiones y localidades. Desde la codificación, el trabajo de los mediadores consiste en traducir esos conceptos a un lenguaje legible y comprensible para el Estado central y para los ciudadanos.

El referente global sector, en este sentido, es un proceso de comunicación entre el gobierno central, que expide leyes de obligatorio cumplimiento en las regiones, que necesitan ser estudiadas, comprendidas y adaptadas en las regiones. Los líderes de los distintos sectores, como mediadores de la formulación de las políticas públicas, son los “constructores de los referentes”. Para construir ese referente, el medidor, ya sea actor público o privado, representan al Estado y a la sociedad respectivamente.

La negociación entre lo público y privado, que sirve para definir la política pública, requiere de la articulación de las leyes nacionales y de las problemáticas sociales que representa en los actores privados. La sociedad, en este contexto, está representada por los líderes de los diversos sectores que intervienen en la formulación de la política pública. En consecuencia, la concepción de referente global sectorial se relaciona así con una concepción de una concepción de la sociedad. La sociedad no es, en este caso particular, la sumatoria de individuos, sino la coordinación de la actividad –entre ellas económicas- de la nación. La **sociedad** es comprendida, según la postura teórica de Kenneth, desde la existencia de “situaciones problemáticas”, que invitan al Estado a dar una respuesta, por medio de las políticas públicas.

Para mantener la cohesión social, en un tejido de múltiples relaciones entre Estado-sociedad, se requiere pensar el Estado en acción, ya sea que haga o deje de hacer cosas, para comprender el impacto que generan las políticas públicas en la sociedad. Toda política pública, por ser una acción pública, tiene un impacto en el mundo social.

Para estudiar ese impacto, se propone el concepto de juicio de valor, propuesto por Arrow, entendido como “la situaciones socialmente problemáticas”, en la que se reconoce que la política pública, que es un modo del Estado de actuar político, es un árbitro entre los grupos con intereses, que se oponen, a otros grupos, que conviven en la misma sociedad.

Dicho en otra forma, para evitar el conflicto social, en una sociedad democrática, el Estado usan las políticas públicas para solucionar los problemas sociales. En las relaciones Estado-sociedad, las políticas públicas son una forma de hacer política que reconoce las diferencias en la comprensión del mundo elaboran los distintos grupos de interés.

Desde una visión marxista, esas diferencias entre las clases sociales es la generadora de los conflictos sociales, pero desde la perspectiva de la sociología comprensiva de Max Weber, se reconoce las diferencias de intereses y se busca solucionar ese problema por medio de las políticas públicas. Desde el funcionamiento regular del Estado, las políticas públicas evitan que se produzcan conflictos entre los grupos de interés, mediante la búsqueda de soluciones negociadas entre el Estado y los gremios, profesionales y oficios. *“Toda política pública trata de resolver conflictos. Su actividad y campo de acción se da, precisamente cuando una serie de actores perciben que su situación no es conforme a lo que debería ser –o podría ser (Muller y Salazar). Por esta razón, estos actores ejercer presión y el Estado responde, da una solución, ofrece sus propuestas, presenta alternativas...por medio de políticas públicas” (19).*

La investigación de la formulación de las políticas públicas explora un modelo secuencial del proceso, propuesto por Charles O. Jones, quien propone cinco etapas: identificación del problema, desarrollo, puesta en marcha, evaluación y terminación del programa. Sin embargo, en la práctica de la formulación de las políticas públicas, la identificación de las distintas etapas constitutivas es difícil de determinar, porque no es un proceso mecánico.

Por esa razón, el enfoque secuencial es abandonado por los estudios y prefieren trabajar una concepción del proceso de las políticas públicas que se representan como **un “flujo continuo de decisiones y procedimientos al cual hay de tratar de re-encontrarle el sentido”**, según la propuesta de Eric Monnier. En consecuencia, **la política pública**, desde la perspectiva de las decisiones que se toman, **“es un conjunto de secuencias paralelas, que interactúan las unas con las otras y que se modifican continuamente”**.

Desde el trabajo que realizan los actores –conocidos como mediadores de las políticas públicas- necesitan continuamente reformular los objetivos y los métodos de la acción en función de los resultados que se percibe de la implementación de las políticas públicas en la relación Estado-sociedad. Dentro de los secuencia de acciones que se emprenden, los mediadores tienen la tarea de gestionar la agenda política, en la que una cuestión, que se percibe como un problema, se transforma en una política pública. Un problema social, en cualquier sociedad, es susceptible de convertirse en política pública. Sin embargo, todos los problemas sociales, no se transforman en política pública.

Se parte del supuesto de vital importancia para la relación Estado-sociedad que todo **problema político** es, en este contexto, un constructor social. Hay múltiples factores que intervienen en la introducción de un problema social en la agenda de las políticas públicas, entre los que sobre salen los factores sociales y el sistema política que enmarca la situación problemática.

Para ingrese a la agenda pública, el grupo de mediadores precisar los mecanismos concretos, que intervienen, que permiten la inscripción del problema social en la agenda de decisiones de los mediadores. La **agenda política** se define, según Jean Gustive Padioleu, como **“el conjunto de los problemas percibidos como aquellos que piden un debate público e incluso la intervención de las autoridades legítimas”**. Para ingresar a la agenda pública, el problema debe, en todos los casos, responder a tres características: élites, el procedimiento de etiqueta y la intervención de la sociedad política.

La élites hacer referencia a ciudadanos, más o menos organizados, como ocurre con los sindicatos, políticos y administrativos, quienes definen una situación problemática. Esta elite percibe, en este caso, una desviación entre lo que es y lo que debería ser. Entre la dimensión descriptiva y la dimensión normativa.

El procedimiento de la etiqueta hace referencia, a su vez, a que definido el problema, éste se acompaña de un procedimiento de etiqueta, según el cual, las autoridades tienen la competencia políticas para buscar la solución al problema.

Finalmente, la tercera característica, hace referencia a la intervención de la sociedad política, que incluye la posibilidad de no hacer nada, para la solución del problema. Por eso, la sociedad política toma una decisión de hacer o dejar de hacer algo en favor de la relación Estado-sociedad.

Estas tres características son esenciales para la inscripción del problema social en la agenda política. El debate político y social, es uno de las condiciones para que se realice la inscripción en la agenda política. Por tanto, la existencia de un campo de fuerzas, en oposición entre ellas, es la situación política que permite el ingreso a la agenda política. Para transformar ese problema social en una situación política, producto de la controversia

y debate social y político, los mediadores de la política pública tienen el trabajo específico que estimule la acción del Estado.

Para lograr la inscripción en la agenda política, es necesario, en todos los casos, que se traduzca el lenguaje de la sociedad al lenguaje de la acción política. Esa codificación del lenguaje, que supone el paso de lo social a lo político, implica la formulación del problema en el lenguaje de la élites políticas, con su juego político oficial.

La intervención de los mediadores de la política pública tiene como objetivo codificar en el lenguaje político de acuerdo con la sociedad particular, la época y el objetivo político que se persigue con esa decisión pública. La traducción del lenguaje social al lenguaje de la acción política supone una dimensión cognitiva.

Para develar ese proceso de la formulación de la política pública es necesario conocer los mecanismos que intervienen en la percepción del mundo según los mediadores y la formulación de respuestas que proporcionan. Para lograr una decisión política, dentro de una gama de opciones, se encarga a la burocracia de preparar el programa. Desde la burocracia, que hace parte de la elite, en cada oficina, que participan en la preparación del documento del asunto, se construye una representación del problema social y se formulan, a su vez, algunas de las soluciones según la visión propia de esa burocracia y los intereses corporativos que ella defienda.

Para formular el problema y ponerlo en marcha, hay que resolver un problema, propio de los mediadores de la política pública, asociado a la percepción del mundo. Uno de los supuestos teóricos que subyace es que el **entorno** es turbulento, imprevisible e inestable, el trabajo del mediador es, por tanto, reducir esa continua incertidumbre del entorno, para estabilizar, lo más posible, el campo de la decisión.

Para lograr esa estabilización del entorno, el mediador, como actor del proceso de formulación de la política pública, construye un campo cognitivo. Este campo cognitivo contiene las informaciones que el actor considere pertinente para definir y solucionar el problema. Este campo de conocimiento, construido por el mediador, sirve para percibir el mundo.

Por tanto, el campo del conocimiento es, en este caso, una especie de filtro que selecciona la información pertinente y desconoce otras informaciones, con el fin de estructurar el campo de la decisión, desde el lenguaje de la acción política, que permita una comprensión del problema y la solución que proponen los mediadores.

En la configuración del campo de decisión, desde la dimensión cognitiva, se busca un marco operativo para que se facilite la decisión lo más posible. En consecuencia, la **percepción del campo de acción** es el resultado de un proceso de selección y exclusión de información que permita percibir el problema de una determinada manera y al mismo tiempo se ofrecen las operaciones que sirvan para tomar las decisiones políticas que hagan viable la construcción e implementación de la política pública, según el trabajo de los mediadores.

En términos generales, la elaboración de una política pública se reduce a construir una representación. El mediador de la política pública, con la construcción de referente cognitivo de la propuesta, elabora una imagen de la realidad sobre la que se quiere intervenir. Esa realidad no se percibe desde el lenguaje social, sino que es una construcción de selección/exclusión de información pertinente a un modo de percibir esa realidad y de hacer operable la solución de un problema de acuerdo a la negociación de intereses entre lo público y lo privado.

Esa **imagen de la realidad**, producto de un proceso cognitivo, es la que organiza el modo de percibir la realidad los mediadores. Por tanto la imagen de la realidad es un referente cognitivo en el que se define, desde el lenguaje de la acción política, el problema a solucionar, las soluciones y la propuesta de acción.

A ese conjunto de imágenes –problema, solución y propuesta de acción, se llama **“el referente de la política pública”**. Este nuevo marco intelectual capta y entiende los cambios en el mundo social que se produce con el acto político que supone las políticas públicas. Al mismo tiempo, este marco estimula el surgimiento de nuevas imágenes de referencia que modifica, según la naturaleza y límites del sector, la percepción de los actores o mediadores de las políticas públicas y de los demás miembros del sector o de la sociedad. Para facilitar la construcción de la política pública, el mediador tiende a unificar el campo cognitivo.

Para comprender el campo cognitivo, vamos a descomponer en tres operaciones, que son: la operación de clasificación de la información, operaciones de construcción de algoritmos operacionales y operación de integración de los algoritmos con unos valores.

Al partir del supuesto de que la realidad se encuentra en una situación de incertidumbre y caos, el mediador busca, con ayuda de las políticas públicas, un perfeccionamiento de la realidad. Con las políticas públicas se explican los cambios para que la población comprenda aquellos cambios y los deseen como parte del mejoramiento de sus condiciones sociales, culturales, económicas.

De este modo, el trabajo del mediador, desde la dimensión cognitiva, es definir los operadores intelectuales para permitir la acción política que permita transformar esa realidad. La operación de algoritmo, a su vez, son preceptos que definen la necesidad y la

modalidad de la acción a emprender. Finalmente, la última operación, se refiere a la integración de estos algoritmos con unos valores que van a darle la fuerza y la deseabilidad necesarias.

En la construcción del referente de la política pública, como parte del proceso introducir el problema en la agenda política, la representación del sistema se alimenta de concepción y rol del sector que se ve agobiado por ese problema. Ese grupo pretende, por tanto, imponer un nuevo sistema de valores y de normas. Cuando se logra imponer ese cambio en el entorno a partir de la dimensión cognitiva de los mediadores se llama referente global.

Pensar lo cognitivo supone, entonces, que la acción política, que es un componente fundamental de las políticas públicas, asumir el proceso de interpretación del mundo, construido en los discusiones, diálogos y acuerdos entre los actores públicos y los actores privados que definen el contenido de las políticas públicas.

Para estudiar el referente de una política pública, el investigador necesita analizar los tres elementos constitutivos: referente global, referente sectorial y operadores de transacción. **El referente global** es una “**representación general alrededor de la cual va a ordenarse y jerarquizarse las diferentes representaciones sectoriales**” (79).

Hay unos valores fundamentales y creencias básicas de la sociedad, también unas normas, que permiten a los mediadores escoger entre varias conductas. Esos valores, creencias y normas se corresponden con la relación entre el mundo y la sociedad en un momento dado.

Los valores son objeto, dentro de la representación, de conflicto entre distintos actores sociales. Para lograr que se acepten esos valores en el ámbito social, el mediador busca consensuar con otros actores.

Para lograr ese consenso entre diversos actores sociales, se delimita el campo intelectual para organizar esos conflictos sociales y se jerarquizan esos valores, de tal manera que algunos de ellos se vuelven dominantes mientras otros dejan de serlo.

En este contexto, la imagen del sector o de la profesión es, pues, el referente sectorial. Esa imagen tiene la tarea de delimitar las fronteras del sector dentro de la sociedad particular en la que se formula, implementa y evalúa la política pública.

Las fronteras del sector, generalmente, son objeto de conflicto permanente, que es uno de los motivos de las controversias que generan los problemas sociales y su posterior transformación en políticas públicas. La referencia sectorial es, como ocurre con la referencia global, un constructo social, no perfecto.

El origen de la controversia sobre ese constructo de la referencia sectorial, producto de la coexistencia de varias concepciones de la naturaleza y extensión de sus límites. Con la formulación de la política pública, la élite del sector o profesión impone su percepción sobre los límites, que se transforman en dominantes por el tiempo que se extienda la política pública.

Lograr la hegemonía de la naturaleza y límites del sector o profesión, dentro de una controversia social continua, ocurre porque la élite del sector propone su percepción de mundo, la dimensión cognitiva, acorde con el referente global.

De este modo, es imagen sectorial, en la sociedad conflictiva sobre los límites de los sectores que la constituyen, se convierte en la política pública, en la medida que articula lo global y sectorial.

Finalmente, los operadores de transacción, que es un elemento constitutivo, se refieren a los algoritmos definidos. Para lograr la operación de empotrar en el referente global, el acto de fundación de la política pública, el mediador usa los operadores de transacción.

### **3. DISEÑO METODOLÓGICO**

En el presente capítulo se presenta la información sobre diversos aspectos del diseño metodológico de la investigación. Desde la perspectiva de la investigación cualitativa, corte etnográfico, se estudia la cultura de la política pública del plan de ordenamiento territorial de Bucaramanga.

En el proceso de recolección de información se usan varias estrategias como recolección de información periodística de periódicos, tanto de noticias como géneros de opinión. Para finalizar, el proceso de análisis de la información, que es transversal al proceso de investigación, ilustra el procedimiento de codificación de la información y la construcción de los relatos etnográficos para comprender la cultura del proceso de construcción de la Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga.

#### **3.1 CLASE DE ESTUDIO**

El objeto de estudio de la presente investigación son las políticas públicas, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga. Las políticas públicas, que son una disciplina científica emergente, que tiene relaciones interdisciplinarias con otras ciencias sociales, son investigadas por los investigadores de las ciencias sociales desde diversas perspectivas: cuantitativa, cualitativa y mixta.

En este caso particular, el equipo de investigación trabaja desde el enfoque cualitativo, que enfatiza en el estudio etnográfico de documentos publicados en Vanguardia Liberal.com. La aproximación desde la etnografía asume el concepto de cultura como construcción social de sentido que hacen los diversos actores sociales que intervienen en el proceso de formulación, implementación y evaluación de las políticas públicas. En el caso particular del Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, los mediadores de la política

pública, tal como se definen a los actores, tienen la función de introducir en la agenda pública un problema social que tiene que ver con el desorden urbano que produjo el anterior POT de Bucaramanga, que produjo en acelerado crecimiento urbano.

### 3.2 PROCESO DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

En el proceso de recolección de información sobre las políticas públicas en torno al nuevo Plan de Ordenamiento utiliza la técnica de análisis de documentos escritos que permita la descripción, clasificación, comparación y comprensión del significado político de las políticas culturales. La estrategia de recolección de información es la siguiente:

**Análisis de medios de comunicación escritos seriados.** En el Sistema de Información de Bibliotecas de la Universidad Autónoma de Bucaramanga, específicamente en el Centro de Documentación para las Comunicaciones, hay un archivo del periódico regional Vanguardia Liberal, compuesto por ejemplares coleccionados desde 1945 hasta la fecha, en los que hay un registro de información periodística del proceso de construcción de la política pública sobre el Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga. El investigador ubica, selecciona y digitaliza la información sobre el POT de Bucaramanga. Con base en la información periodística y los géneros de opinión se busca hacer una reconstrucción de la trayectoria histórica, -desde la perspectiva de corta duración- de esta política pública. Por tanto, el análisis de las noticias y los géneros de opinión de Vanguardia Liberal se usan para un estudio de etnografía de texto informativo. Se hace la relación de los ejemplares de Vanguardia Liberal que se ubicaron, transcribieron y analizaron.

**TABLA 1: TÍTULO DE LOS ARTÍCULOS PERIODÍSTICOS SOBRE EL NUEVO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BUCARAMANGA**

| <b>CÓDIGO</b> | <b>TÍTULO DEL ARTÍCULO PERIODÍSTICO</b>   |
|---------------|---|
| DOC 001.      | VL.SABADO 10 DE DICIEMBRE DE 2011. La revisión del POT, una necesidad imperiosa.                                |
| DOC 002       | VL. VIERNES 20 DE ENERO DE 2012. Alcalde no está en capacidad de verificar el cumplimiento de POT.              |
| DOC 003       | VL. DOMINGO 15 DE JUNIO DE 2012. Concejo llama a cabildo abierto para modificar el POT de Bucaramanga.          |
| DOC 004       | VL. DOMINGO 22 DE JULIO DE 2012. Nuevo POT será discutido hasta octubre en el Concejo.                          |
| DOC 005       | V.L MARTES 6 DE NOVIEMBRE DE 2012. Se necesitan Planes de Ordenamiento Territorial visionarios y transparentes. |
| DOC 006       | VL. MIERCOLES 9 DE ENERO DE 2013. El 15 de febrero estaría listo el nuevo POT de Bucaramanga.                   |
| DOC 007       | VL. DOMINGO 24 DE FEBRERO DE 2013. El POT salvaría a la ciudad del desorden y la anarquía.                      |
| DOC 008       | V.L 2 de marzo de 2013<br>Radicación del nuevo POT ante el Concejo aún no tiene fecha.                          |
| DOC 009       | V.L Martes 8 de marzo de 2013.<br>Por no imprimir propuesta del POT, éste no ha comenzado a ser estudiado.      |
| DOC 010       | V.L Viernes 5 de abril de 2013.<br>POT llegará en junio al Concejo  |
| DOC 11        | V.L Vienes 31 de mayo de 2013<br>CdmB no le daría concepto favorable al nuevo POT de Bucaramanga                |
| DOC 12        | V.L Miércoles 5 de junio de 2013<br>Una pelea que está costando demasiado                                       |
| DOC 13        | VL. DOMINGO 16 DE JUNIO DE 2013. ¿Quién está cambiando el POT?  |
| DOC 14        | VL. MARTES 9 DE JULIO DE 2013. CdmB y Alcaldía concertaron el POT   |
| DOC 15        | VL. MIERCOLES 21 DE AGOSTO DE 2013. POT de Bucaramanga continúa estancado.                                      |
| DOC 16        | VL. MIERCOLES 2 DE OCTUBRE DE 2013. Piden al Concejo que se aliste para llamar a cabildo abierto por el POT.    |
| DOC 17        | VL. MARTES 15 DE OCTUBRE DE 2013. Palabras inútiles   |
| DOC 18        | VL. JUEVES 12 DE DICIEMBRE DE 2013. No a la valorización, sí a la plusvalía.                                    |
| DOC 19        | VL. VIERNES 14 DE FEBRERO DE 2014. Los costos de construcción bajaron, pero los precios no.                     |

|         |   |
|---------|---|
| DOC 20  | V.L Sábado 22 de febrero de 2014  |
| DOC 21. | V.L Miércoles 12 de marzo de 2014. El estudio del nuevo POT aún no despegó en el Concejo de Bucaramanga   |
| DOC 22  | V.L Viernes 14 de marzo de 2014. “Rifirrafe” en el Concejo por llamado al cabildo para estudio del POT    |
| DOC 23. | VL. LUNES 26 DE ABRIL DE 2014. Avanza estudio del POT en el Concejo con sugerencias en el tema ambiental. |
| DOC 24. | VL. SABADO 5 DE MAYO DE 2014. No hay acuerdo en el Concejo sobre ítem urbanístico del POT                 |
| DOC 25  | VL. DOMINGO 11 DE MAYO DE 2014. ¿Qué será del POT y de Bucaramanga?                                       |
| DOC 26  | VL. JUEVES 15 DE MAYO DE 2014. EL POT y las Obligaciones Urbanísticas                                     |
| DOC 27  | VL. SABADO 17 DE MAYO DE 2014. Las “grietas” que encontró Camacol en el próximo POT.                      |

**Entrevista en profundidad.** La otra estrategia de recolección de información es la entrevista en profundidad, en la que se busca profundizar en el trabajo de la Secretaría de Planeación Municipal de la anterior administración local, en la que Jesús Rodrigo Fernández avanzó significativamente en la construcción de los estudios técnicos que soportan el nuevo POT. También se averigua sobre el proceso de estudio de la iniciativa del POT en el Concejo de Bucaramanga, que coincidió con los conflictos internos entre los partidos políticos de los concejales que retardó el análisis de documentos y, finalmente, se indagó sobre los efectos del nuevo POT en el desarrollo urbano de Bucaramanga. En el siguiente cuadro se presenta el perfil de las personas que colaboraron con la investigación.

TABLA 2. DEL PERFIL DE LAS PERSONAS ENTREVISTAS

| CÓDIGO | NOMBRE COMPLETO         | CARGO   |
|--------|-------------------------|---|
| FO1JRF | Jesús Rodrigo Fernández | Exsecretario de Planeación de Municipal de Bucaramanga      |
| FO2 ES | Edgar Suárez            | Presidente del Concejo Municipal durante el estudio del POT |
| FO3RS  | Roberto Serpa           | Arquitecto de Curaduría 2                                   |
| FO4EA  | Emiro Álvarez           | Director de proyectos de construcción de Mayax              |
| FO5 GM | Guillermo Melo          | Gerente de Mayax Construcciones                             |

### 3.3 PROCESO DE ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

El investigador asume el principio de que los procesos de análisis en el enfoque cualitativo son transversales a la investigación. Por eso, la información del periódico regional Vanguardia Liberal permiten la reconstrucción del proceso de creación de la política pública que se conoce como Plan de Ordenamiento Territorial.

Luego de la transcripción de la información de los periódicos, el investigador elabora un cuadro en el que se ubican el contenido de cada una de las piezas informativas. El investigador inicia el proceso de codificación abierta, mediante la lectura cuidados de cada uno de los fragmentos de las piezas informativas y la asignación de una etiqueta o código, de acuerdo con el sentido de las frases. Con etiquetas de la codificación descriptiva empiezan a reordenar la información con base a las construcciones de sentido que surjan a partir de la reunión de etiquetas que tienen el mismo nombre.

Esa reordenación de las etiquetas sirve para la elaboración de los relatos etnográficos, tal como lo hace la antropología cultural. En el relato etnográfico se reúne la información sobre la política pública que planifica el ordenamiento territorial de Bucaramanga según los conceptos básicos del marco teórico. En el relato se encuentran las múltiples voces de los actores del fenómeno sociocultural estudiado. Finalmente, en el proceso de análisis de la información, el investigador utiliza el formato de diálogo de saberes, en el que se integra el relato etnográfico con los conceptos básicos del marco teórico de la investigación. De este modo se logra una construcción de los diversos sentidos sobre el Plan de Ordenamiento Territorial, tejidos por los actores –mediadores- que participan en la formulación de esa política pública.

#### 4. HALLAZGOS

La **sociedad** es comprendida, según la postura teórica de Kenneth, desde la existencia de “situaciones problemáticas”, que invitan al Estado a dar una respuesta, por medio de las políticas públicas. Para elaborar e implementar una política pública, en la relación entre Estado-sociedad se identifica las “situaciones problemáticas”, que requieren su intervención del Estado para solucionar esos problemas.

En el caso específico del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, se esboza una serie de problemas urbanos, que son el origen del surgimiento del POT. Según Mauricio Mejía Abello, la expedición del primer plan de ordenamiento territorial fue una equivocación: ***“No se aprovechó para ordenar la ciudad, sino para calcar lo que estaba ocurriendo en la ciudad en unos planos”***. (2013)

Mauricio Mejía Abello, actual secretario de Planeación, dice que ***“nadie puede negar la forma desordenada y desproporcionada como se ha venido desarrollando la capital santandereana”*** (2013)

Agregó el funcionario municipal que (2013). ***“Bucaramanga trae un desarrollo desordenado y una proliferación de construcciones en grandes alturas sin tener en cuenta una gran cantidad de factores como las vías y los servicios públicos y esto ha repercutido en que tengamos el precio de metro cuadrado más alto del país”***.

Dentro de las problemáticas urbanas, se enunciaron la movilidad, densificación, proliferación de actividad en lugares no permitidos y la edificabilidad exagerada, que se genera por el índice de construcción siete (7), índice de construcción campeón en el país y campeón lejos, es decir; los índices de construcción más normales son en el tres y medio, dos y medio, en el cuatro.

Sin embargo, hay unos problemas fundamentales, que justifican la necesidad de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, que se relacionan con el tema del riesgo, que nace de la ubicación de la ciudad en una de las zonas de más alto riesgo sísmico del país y la problemática de remoción en masa. Mejía Abello (2013) dice al respecto: ***“Bueno, había unos temas fundamentales de requerimientos legales que tiene que ver fundamentalmente con el tema del riesgo. Entonces Bucaramanga tiene dos temas de riesgo fundamentales de atender. Por una parte, el asunto de la sismicidad. Somos una zona de riesgo sísmico alto. Y por otra parte, la problema de remoción en masa”***.

El Estado de Colombia se interesa por prevenir desastres. Para ello orienta el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial hacia lo ambiental. Entre tanto, aparados en el anterior POT, las empresas constructoras de Bucaramanga continúan “recibiendo licencias de construcción para edificar”. DOC 13 (2013). ***“El alcalde Luis Francisco Bohórquez retomó esta tarea, consciente de que mientras la ciudad no tenga el nuevo POT, se seguirán entregando licencias de construcción para edificios de más de 20 pisos en lotes diminutos, levantando estructuras pegadas a las casas, sin un milímetro de distancia, y abriendo locales comerciales en zonas residenciales”***.

VL. DOMINGO 24 DE FEBRERO DE 2013. El POT salvaría a la ciudad del desorden y la anarquía.

Según el secretario municipal de Planeación, Mejía Abello, esos problemas nacen de errores del pasado. El respecto (2013) dice: ***“A su juicio, tenemos la misión de encontrarles salida a algunos de los “males” que hoy padece el Municipio; “todo por culpa de graves errores***

***cometidos en el pasado, tales como: la improvisación oficial y la falta de verdaderos expertos que orienten decisiones en la planeación”.***

Estos problemas requieren, en consecuencia, la intervención del Estado, desde la perspectiva de la generación de una política pública urbana, que en este caso se llama Plan de Ordenamiento Territorial, que tiene la función de actuar para prevenir la ocurrencia de desastres naturales que pongan en peligro la vida de los habitantes de Bucaramanga.

De este modo, el objetivo de la política pública apunta a una negociación que enfatiza en la situación ambiental. Estos riesgos tienen un origen en condiciones de la geografía física, -ubicación de la ciudad en una falla tectónica-, que se agrava por la acción del hombre, que aprovecha el primer plan de ordenamiento territorial para desarrollar una fuerte actividad constructora, con edificios de más de 20 pisos.

Por tanto, el Estado, en este contexto de riesgo sísmico y actividad constructora, interviene para buscar un acuerdo entre las grandes empresas constructoras y los ciudadanos, que permita un control del crecimiento urbano. Por tanto, el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial pretende, como política pública, solucionar el problema del riesgo por desastre natural. ***“Entonces, según Rodrigo Fernández (Fernández, 2015), a que le apunta la revisión del plan de ordenamiento territorial, a tratar de corregir esos problemas”.***

Para ingresar a la agenda pública, el problema debe, en todos los casos, responder a tres características: élites, el procedimiento de etiqueta y la intervención de la sociedad política.

Las élites hacen referencia a ciudadanos, más o menos organizados, como ocurre con los sindicatos, políticos y administrativos, quienes definen una situación problemática. Esta

elite percibe, en este caso, una desviación entre lo que es y lo que debería ser. Entre la dimensión descriptiva y la dimensión normativa.

En el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, no es la élite, en este caso, los grandes constructores, los mediadores sociales, que participan en la negociación, sino que es una negociación y acuerdo interinstitucional entre la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y la Alcaldía de Bucaramanga.

La descripción de la problemática se construye a partir de una dimensión ambiental, que surge de los riesgos sísmicos y remoción en masa, que habilita a la Cdmb, como primera autoridad ambiental del municipio, a participar en el diálogo entre los funcionarios de las dos instituciones públicas.

Lo normativo, a su vez, hace referencia a las disposiciones legales que definen la necesidad de un nuevo POT y los acuerdos alcanzados por las dos instituciones que se validan con el debate y aprobación del acuerdo que hace el Concejo Municipal.

Una segunda característica de la agenda pública es la etiqueta, que es la competencia política que tienen las autoridades para buscar la solución del problema. Las autoridades ambientales, que trabajan en Cdmb, tienen la competencia política para proponer las acciones que prevengan los problemas urbanos de Bucaramanga. Por tanto, ellos son los encargados de definir la etiqueta. Por último, en la agenda aparece la intervención de la sociedad política, toma la decisión en torno a que hacer o no hacer para solucionar el problema. Esa intervención supone, en este caso específico, la relación entre la alcaldía de Bucaramanga y la ciudadanía. Ese diálogo se construye en el cabildo abierto, pero las propuestas de los ciudadanos no se integran al nuevo POT.

Después de identificar las situaciones problemáticas, se requiere que el tema ingrese a la agenda pública. Ésta se define, según Gustave Padioleu, como **“el conjunto de los problemas percibidos como aquellos que piden un debate público e incluso la intervención de las autoridades legítimas”**.

El nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga ingresó a la agenda pública, mediante una negociación entre la Corporación de la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y la Alcaldía de Bucaramanga, en la que se acuerda como solucionar el problema de los riesgos sísmicos y remoción en masa.

Aunque esos son las problemáticas sociales que legitiman el nuevo POT, en el seguimiento mediático de Vanguardia Liberal se detectan otros asuntos.

Entre ellos sobresalen: la zona de expansión, zona rural para los cerros occidentales y el compromiso de la alcaldía de legalizar los barrios ilegales.

Sobre la zona de expansión, se acordó. (2013). **“Como quedó estipulado en el nuevo POT, se identificó que la zona de expansión estará al norte de la ciudad, básicamente por el sector de Colorado”**. Se agregó: **“En ese espacio se identificaron cerca de 130 hectáreas”** (2013).

Se comentó en (2013) además: **“Esas hectáreas van a quedar en expansión urbana y quedan condicionadas obviamente a la disponibilidad de servicios, pero nosotros pensamos que en un corto plazo, es decir, de cinco a seis años estas pueden ser incorporadas ya como casco urbano y se destinarán para construcción de Vivienda de**

***Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social***", indicó el secretario de Planeación de Bucaramanga.

El acuerdo sobre los cerros occidentales de Bucaramanga fue el siguiente: DOC 13. ***"los cerros orientales- (2013)-no se tocarían, pues solo se podría construir en 6 hectáreas que habían sido entradas previamente a urbanizadoras y sobre las que ya no se podría hacer nada, las actividades comerciales se reducirán y las construcciones tendrían que tener un plan vial, además de otras normas de construcción de zonas verdes"***. El director de Cdmb comentó sobre esa zona de la ciudad en DOC 1 ***"Celebramos que el municipio, según (2011)- reconociera la escarpa occidental como rural y que se le hubiera dado su manejo a la corporación tal y como lo sosteníamos"***, indica Ludwing Arley Anaya, director de la Cdmb.

Sobre los asentamientos humanos, en el POT se acordó que la Alcaldía se compromete a DOC 14. ***"a volver aptos para urbanizar –según (2013) - y en esa medida declarar como barrios a todos los asentamientos humanos del municipio, que por acuerdo quedaron fuera del DIM y que estará bajo la jurisdicción del Área Metropolitana de Bucaramanga"***.

En el proceso de construcción de una política pública, el mediador tiene la tarea de crear una imagen de la realidad. Esa imagen representa el problema a solucionar, la solución y la propuesta de acción. Por tanto, se puede afirmar, que en la elaboración de la política pública, el mediador construye la representación de la realidad.

Esa representación se logra a partir de un sistema de inclusión/ exclusión de información, que contribuye a definir un modo particular de percibir esa realidad, tomar las decisiones políticas que configuran el documento de la política pública y actuar con consonancia con esas decisiones.

Dicho en otras palabras, la imagen de la realidad es producto de un proceso cognitivo, en el que se los mediadores organizan el modo de percibir la realidad los mediadores. El nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, desde la dimensión de la actividad constructora, se centró en el cambio en índice de construcción, porque se produce un cambio en el modo de trabajar las constructoras en Bucaramanga.

Se dejó acabar la construcción de edificios, incluso de más de 20 pisos, que tumba una casa y empezaba a edificar en ese lote. Ese cambio en la construcción de edificaciones, en una ciudad con una alta densidad de edificaciones, nace de la disminución del índice de construcción.

Además de la reducción del índice, el constructor está en la obligación a una contribución en espacio físico que se destina al espacio público. En Vanguardia Liberal se escribió (2013) ***“se obligará a generar más espacio público en andenes y zonas verdes, pues se creará una figura denominada “Compensación Urbanística, que se hará de una contribución que pagarán los constructores por el derecho a elevar proyectos”***. Al respecto se agrega: ***“Quien construya en Bucaramanga, informó (2013), va a tener que aportarle a la ciudad un valor por metro en que reglamentarán que mínimo se dan tres metros de canden en cada construcción”***.

En consecuencia, la imagen de la realidad, se expresa en una reducción de la altura de la edificación como en la superficie del terreno, que obliga al dueño del terreno a reducir su precio por metro cuadrado. ***“Ante una disminución del área aprovechable, pues se baja el índice de construcción y se generan varios tipos de aislamientos, el ciudadano automáticamente debería reducir el costo de la tierra”, indicó (2013).***

Para solucionar el problema de área de construcción efectiva, tal como obliga el nuevo POT, la constructora ***“tendrá que adquirir dos o tres casas, según (2013), con el fin de que en esa área se pueda dar una altura como esas y para que así se mantenga el índice”***.

El dueño de la tierra, por tanto, no va a vender la casa vieja o el lote.. ***“El ciudadano – publicó (2014) puede ver que su tierra ya no vale lo que pensaba y decidir no vender, pero si eso mismo hace todos los dueños de los lotes, pues no se hacen proyectos”. No vemos incentivos claro para generar alianzas entre propietarios”***. El hecho de ampliar el espacio público, producto del nuevo POT, hace que el ciudadano tenga una mejor calidad de vida, según percepción de Camacol. Sin embargo, hay la necesidad de ***“un plan de proyectos de espacio público”***, (2014)

En síntesis, la imagen de la realidad, reproduce la idea de que el nuevo POT genera cargas adicionales a los proyectos de construcción, producto de la reducción del área utilizable para ejecutar el proyecto de construcción. Por tanto, ese aumento de las cargas, hace que el proyecto ***“eventualmente terminará ejerciendo presión, según (2014), sobre el precio de venta”***.

El pago de esos costos de los proyectos de construcción los va a asumir necesariamente el comprador de la solución de vivienda. El diario (2014) informó ***“Si bien hay aspectos, impuestos y pagos que puede asumir el empresario, un porcentaje de las consecuencias del nuevo plan va a parar en el precio que paga el cliente”***. Además se agregó: ***“Esto tendrá un impacto grande sobre las cifras de venta”*** (2014).

La Cámara Colombiana de la Construcción –Camacol- afirmó que está de acuerdo con el pago porcentual por metro cuadrado de espacio público que asume el constructor. Camacol expresó su inquietud sobre la estandarización del pago para todos los estratos. Al respecto

en el (2014) afirman: ***“Con lo cual, sea cual sea el proyecto, en estrato 1 o 6, se pagará lo mismo. Esto que significa, que en el valor final del porcentaje de presión de este costo será igual”***. En este contexto de inequidad, se propone: ***“que sea diferente para los estratos 2,3 y 4 que para el 5 y 6, que deberían pagar más”***, señaló (2014).

## II

“Por estos días se decidirá el futuro de la ciudad y conoceremos sobre la objetividad y el compromiso social de los Concejales; esperamos que el mandato que les ha sido concedido sea ejercido con decoro, dignidad y consideración con la ciudad”.

## Vanguardia Liberal

En este hallazgo se hace la reconstrucción del proceso de aprobación del acuerdo municipal sobre el nuevo Plan de Desarrollo Territorial, mediante el registro de piezas informativas en Vanguardia Liberal, entrevistas con concejales y cabildo abierto, a fin de conocer el debate del Concejo Municipal en torno a este acuerdo.

Cuando se habla de proceso, generalmente ese término se asocia con una secuencia de pasos, que se encadenan entre sí, en forma lineal y acumulativa, para lograr un determinado resultado. La investigación de políticas públicas, desde la secuencia lineal, según Charles O. Jones, señala cinco etapas: identificación del problema, desarrollo, puesta en marcha, evaluación y terminación del programa.

Sin embargo, en la práctica de la formulación de las políticas públicas, la identificación de las distintas etapas constitutivas es difícil de determinar, porque no es un proceso mecánico, que se acumulan uno detrás de otro. Por esa razón, el enfoque secuencial es abandonado por los estudios.

En el presente estudio de las políticas públicas sobre el Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, se prefiere trabajar un una concepción del proceso de las políticas públicas que se representan como un **“flujo continuo de decisiones y procedimientos al cual hay de tratar de re-encontrarle el sentido”**, según la propuesta de Eric Monnier.

En consecuencia, **la política pública**, desde la perspectiva de las decisiones que se toman, **“es un conjunto de secuencias paralelas, que interactúan las unas con las otras y que se modifican continuamente”**.

Antes de ilustrar sobre las secuencias paralelas, que dieron origen a la política pública sobre el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, es necesario presentar el contexto de trabajo del Cabildo Municipal. En las sesiones extraordinarias del Concejo, los ediles tienen que estudiar dos iniciativas importantes para la administración municipal. Por una parte, la Alcaldía Municipal, a través del Secretario de Planeación, insistió en la importancia de POT, como carta de navegación al desarrollo urbano de la urbe. Por otra parte, el Concejo tiene la tarea de estudiar el presupuesto municipal del 2014.

VL. MIÉRCOLES 2 DE OCTUBRE DE 2013. Piden al Concejo que se aliste para llamar a cabildo abierto por el POT.

Para el análisis de las dos iniciativas, cada una de ellas por separado, se requiere de contar con el tiempo suficiente para hacer los debates entre los concejales y, en caso de ser necesario, ajustar las propuestas a las sugerencias de los ediles y de la ciudad. La necesidad de análisis y discusión de las dos iniciativas, hace que se acorten los tiempos. Así lo registró Vanguardia Liberal (2013). . ***“Esta situación apretaría aún más los tiempos del Concejo, que prácticamente tendría que tramitar las dos iniciativas más grandes del***

**año**". En el medio de comunicación local (2013) se agregó. ***“Pese a que otro de los grandes proyectos que tiene que empezar a discutir el Concejo en este período es el del presupuesto para 2014, se estima que solo será radiado hasta dentro de dos días”***.

Desde la perspectiva de la secuencia de acciones paralelas, en el proceso de creación de la política pública de POT de Bucaramanga, el investigador identifica cuatro momentos simultáneos: demoras en el estudio del proyecto/ lobby de los constructores; proyectos simultáneos; disputas internas/ cabildo abierto y, finalmente, el “gran debate” y modificaciones.

#### **4.1 DEMORAS/ LOBBY DE LOS CONSTRUCTORES.**

La revisión del archivo de Vanguardia Liberal del Centro de Documentación de las Comunicaciones –CDC- de la UNAB, desde el 2011 hasta el 2014, permitió identificar una demora en los trámites de presentación de la iniciativa al Concejo Municipal. Desde el 2012, el secretario de Planeación Municipal, Mauricio Mejía Abello señaló que el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial llegaría al Concejo ese año. Sin embargo, en abril del 2013, no había revisado el documento. Vanguardia (2013) indicó **“No obstante, ayer el funcionario le aseguró a Vanguardia Liberal que a la hora cero para la presentación oficial del documento ante la corporación será el 1 de junio, día en que se iniciará el segundo período de sesiones ordinarias del año”**. Ante esa demora en la presentación de la iniciativa, nos preguntamos ¿qué significa la demora para el proceso de creación de la nueva POT?

Según Vanguardia Liberal, la demora en la presentación del proyecto de acuerdo sobre el Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga tiene como causa la disputa institucional entre el Área Metropolitana de Bucaramanga y la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga. Esa disputa pretende, por una parte, establecer qué

institución es la autoridad ambiental de la ciudad y, por otra parte, el manejo de la sobretasa ambiental. Se publicó en (2013) ***“El último capítulo en esta vergonzosa pelea fue el anuncio del secretario de Planeación, Mauricio Mejía, de que la CdmB no le dará el visto bueno al Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad”***.

El motivo de la negativa del permiso ambiental radica en que para la CDMB el suelo de la escarpa occidental de la meseta debe ser considerado como zona rural. Para la Alcaldía, ese suelo es de carácter urbano. Ante la consideración del suelo como rural, se requiere, según CdmB, modificar ese punto en el nuevo POT. ¿Qué hay detrás de la exigencia de la CdmB? Según (2013) ***“Que si este terreno se considera rural, es la CdmB la que tendrá competencia sobre el mismo y la administración de la sobretasa ambiental deriva de estos predios. Si es de carácter urbano, será del AMB”***.

La demora en la presentación del POT al Concejo se enmarca, en consecuencia, en una disputa interinstitucional entre la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y el Área Metropolitana de Bucaramanga en la que se busca definir la institución pública es la primera autoridad ambiental del municipio. Precisar esa situación sobre lo ambiental significa que esa institución, en este caso, la CdmB, recibe el dinero proveniente de la sobretasa ambiental que pagan los bumanguenses. La preocupación de la CdmB no es solo el uso rural del suelo de la escarpa occidental, sino el dinero que va a recibir por convertirse en la autoridad ambiental municipal.

Alcanzados los acuerdos entre CDMB y Alcaldía no se emitieron los actos administrativos que dan vía libre al documento del POT. En (2013) ***“Aunque desde el despacho de Planeación se aseguró que no se conocen las razones, desde la CdmB se indicó que se está revisando que los cambios hechos al documento queden consignados en el POT”***.

El respecto de la demora en los ajustes en el documento del POT, se afirmó en el mismo artículo:

***“Sin esos documentos nosotros no podemos dirigirnos al Consejo Territorial de Planeación, donde estimamos que nos demoraremos 15 días en concertación mientras le dan el visto bueno”, explicó Mauricio Mejía, secretario de Planeación de Bucaramanga”.***

La demora en el estudio ambiental del documento de POT generó, según Vanguardia Liberal, una serie de especulaciones en torno a los motivos del continuo aplazamiento del documento. Se afirmó entre los expertos en urbanismo en Bucaramanga que los constructores de la ciudad, que ven afectados sus intereses empresariales con algunos de los artículos de la propuesta, hicieron lobby en el Concejo Municipal para conversar con los concejales sobre el índice de construcción.

Los constructores quieren, según el diario local (2013), ***“frenar las normas que los afectan, que el índice de construcción permanecerá tal como está hoy y que se seguirán construyendo edificios gigantescos en lotes milimétricos”***. Sobre el índice de construcción se agregó (2013): ***“Ya se rumora, por ejemplo que la baja en el índice de construcción, que actualmente es de 7 y permite edificios de hasta 25 pisos, y que en el nuevo POT será de 5, es decir permitiría sólo edificios entre 10 y 15 pisos, ya se desechó y seguirá todo igual que antes”***.

También se indicó que la demora en el trámite del documento de POT se aprovechó para hacer ajustes sobre las áreas urbanas habilitadas para la construcción. (2013): ***“(…) Lo más grave, que se ha escuchado al secretario de Planeación hablar de 20 (ya no 6) hectáreas en los cerros que serán excluidas de la zona donde no se puede construir”***.

En síntesis, la demora en el trámite en el Concejo de Bucaramanga, en donde se debió debatir el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial sirven, según DOC 12, para que se muevan los intereses particulares de los constructores y crear los acuerdos con los

concejales para evitar que se vean afectados sus intereses empresariales. Al respecto se escribió: ***“para que quienes se verían afectados con el nuevo POT haga lobby y lleguen a acuerdos para salvaguardar sus intereses”***. Se publicó en Vanguardia Liberal (2013) ***“Estas demoras inexcusables ante la aprobación del POT”***.

Por tanto, la demora en la negociación interinstitucional entre Corporación de la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y Alcaldía generó una secuencia paralela que consistió en el lobby que hace los constructores urbano para evitar que ciertas artículos de la propuesta de POT sean aprobadas en el Concejo.

Ese lobby de constructores, como lo llama Vanguardia Liberal, hace parte de un conjunto de acciones, que se mantiene durante todo el proceso de estudio del POT en el Concejo. Por tanto, el lobby se articula con las demoras que se producen por las disputas institucionales. No se afirma aquí que haya un acuerdo entre la Cdmb y los grandes constructores, sino que los éstos aprovechan las demoras en los trámites, para defender sus intereses empresariales y personales.

El esfuerzo del lobby de los constructores se orienta en este caso a la modificación de algunos de los artículos del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, entre ellos, sobre salen: evitar modificar el índice de construcción en Bucaramanga, uno de los más altos del país, que permite construir edificaciones de más de 20 pisos.

#### **4.2 DISPUTAS INTERNAS/ CABILDO ABIERTO.**

Presentado el documento de la iniciativa del POT al Concejo, se produjo otra demora en el trámite, que tiene su origen en una disputa interna entre los miembros del concejo, que frenó el proceso de estudio. Dos semanas después de presentado el documento, se generó una disputa entre miembros del partido liberal, encabezados por la concejala Sonia Navas y

el presidente de la corporación, Edgar Suárez. Navas acusó a Suárez de peculado: ***“Sonia Navas acusará al presidente de la corporación Edgar Suárez, de estar incurriendo en “peculado” debido a que citó a la plenaria para que la Alcaldía diera a conocer el proyecto formalmente entre todos los corporados”.***

Agregó Navas que: ***“El presidente llamó a toda la plenaria, algo que le cuesta al municipio dinero para socializarnos un proyecto que ni siquiera nos habían entregado. Eso no tiene sentido, y por eso desde mi punto de vista está incurriendo en un peculado”.***

Seis de los concejales liberales se levantaron de la mesa. Por falta de quórum, debido a la ausencia de los liberales, se suspendió la sesión. En esa reunión del cabildo, se buscaba aprobar el cabildo abierto, que es una de las condiciones de ley, para hacer el estudio formal de la iniciativa de POT, aseguró Edgar Suárez, presidente del Concejo.

La situación de conflicto interno en el Concejo se agudiza. Por una parte, Edgar Suárez, presidente de la corporación, afirmó que no se logró el llamado al cabildo abierto porque los concejales liberales se retiraron de la reunión. ***“Esta semana, según (2014). el presidente de la corporación Edgar Suárez, aseguró que el llamado al cabildo no se ha materializado porque la bancada liberal decidió levantarse de la sesión, pero los representantes de la colectividad “roja” aseguran que no es así”***

Los liberales, a su vez, llaman mentiroso al presidente del concejo, porque en ningún momento se indicó que se iba a radicar la proposición para el cabildo abierto. Se escribió en (2014) ***“Esas declaraciones son mentirosas. Cuando nosotros nos levantamos fue porque consideramos que la plenaria no podía discutir el proyecto sin que primero hubiera pasado por la comisión. En ningún momento en el orden del día se estableció que se iba a radicar la proposición para el cabildo. Si no, nos hubiéramos quedado”, aseguró Uriel Ortiz, vocero de la bancada liberal.***

En consecuencia, la no aprobación del cabildo impide el estudio de POT. (2014) **“Pese a que hace 20 días el alcalde de Bucaramanga, Luis Francisco Bohórquez, radicó ante el Concejo el proyecto de acuerdo que contienen el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, de segunda generación, el documento no es estudiado por la corporación”**.

Para resolver el problema de la convocatoria del cabildo abierto, es necesario modificar el cronograma de trabajo que presentó la Alcaldía al Concejo para el estudio de la iniciativa. Vanguardia liberal público (2014) **“lo que va a pasar es que nos tocará devolver el proyecto para que el mismo Alcalde revise el cronograma, el llamado se hizo hoy así porque así está planificado el cronograma que nos entregó la misma administración”**, explicó el Presidente del Concejo. Según el cronograma presentado, el Concejo tiene un plazo máximo de 90 días para tomar la decisión sobre el POT.

El presidente de la corporación citó a la bancada liberal para que asistiera a la reunión y se tomar la decisión en torno al cabildo abierto. La disputa interna del Concejo se prologó por 20 días, en los cuales no se trabajó en el análisis de la iniciativa del POT, porque no se cumplió con la citación al cabildo abierto. De los 90 días destinados al estudio del POT, quedan menos de 70 días, sin que se hay avanzado en lo más mínimo. (2014) **“en lo que sí coinciden todos los concejales es en que el tiempo está corriendo”**.

De la demora por la definición de la autoridad ambiental de Bucaramanga se pasó a la demora ocasionada por la disputa interna en el cabildo entre el presidente de la corporación, Edgar Suárez y la bancada liberal.

Sin embargo, la verdadera causa de la demora es otra. La Concejo desconoce el procedimiento para el convocar al cabildo abierto, que condiciona la ley para que sea legítimo y legal el procedimiento de estudio del POT. Vanguardia liberal (2014) se

comentó **“(…) La razón había obedecido inicialmente a que no se tenía claridad de cuál era el reglamento para llamar al cabildo abierto, debido que ese mecanismo de participación debe ser citado por la comunidad”**.

Los concejales tienen dudas de la manera técnica de realizar el llamado al cabildo. Cualquiera de los concejales puede radicar la proposición del cabildo. Ninguno lo hace porque no se han resuelto las dudas. Por eso no se atreven a hacerlo. Las dudas surgen de las dos opciones que se esbozan en la ley para la radicación. En ese mismo ejemplar del periódico se escribió: **“Por un lado la ley dice que son los ciudadanos los que deben radicar las firmas para hacer el llamado”**. Pero otra disposición **“señala que el POT debe ser llamado por el Concejo”**.

Para respetar la ley, el Concejo de Bucaramanga consultó con el Ministerio del Interior sobre el procedimiento para el llamamiento a la ciudadanía a asistir al cabildo abierto. Según Carmen Lucía Agredo, primera vicepresidente de la corporación, en una semana se conoce el concepto de Ministerio.

En síntesis, el Concejo de Bucaramanga no había iniciado el estudio del documento del POT. La demora se debe, en este caso particular, a las disputas internas entre liberales y el presidente de la junta directiva de la corporación y por el desconocimiento del procedimiento legal para citar a la ciudadanía a un cabildo abierto, que es una condición que la ley establece, antes de estudiar el POT propuesto.

El tiempo pasa, sin que se haga el trabajo programado por el equipo de la Alcaldía. Se puede afirmar que hay una secuencia paralela. Por una parte, el conflicto interno en el Concejo, hace parte de una actividad que dilata el trabajo, porque no hay quórum para hacer la convocatoria al cabildo abierto. Simultáneamente, el equipo de concejales, quienes pueden proponer la proposición para convocar a la ciudadanía, no hace esa actividad, porque desconocen el mecanismo de ley para hacer ese trabajo. Esas dos actividades-

conflicto y procedimiento – hacen parte de una estrategia que dilata la discusión del documento del POT en el Concejo Municipal.

#### 4.3 EL “GRAN DEBATE” Y MODIFICACIONES.

En el proceso de secuencias paralelas, en las que se combina la demora en el inicio del estudio, la necesidad de convocar a un cabildo abierto y los conflictos al interior del concejo municipal, se pretende, básicamente, una modificación de algunos de los articulados de la iniciativa del nuevo POT.

La Comisión del Plan del Concejo suspendió el jueves 2 de mayo de 2014 el primer debate del Plan de Ordenamiento Territorial, POT. El estudio se suspendió mientras se conoce los resultados de primera instancia, que se denominó “mesa de trabajo”, que se corresponde con lo establecido en la ley 388 de 1988. El gremio de grandes constructores de Bucaramanga recurrió a esta instancia para revisar algunos de los puntos del Nuevo POT.

El gremio de grandes constructores de Bucaramanga instauró un recurso legal para ***“revisar aspectos, según (2014), tales como el índice de construcción, que hoy es el más alto del país, las obligaciones urbanísticas que hoy no existen y las fichas normativas, esencia de POT y que se ha propuesto se retiren del texto del proyecto de acuerdo para que se puedan adoptar”***.

Además de la propuesta de uso de iniciativa legal, los grandes constructores frenar el ritmo de estudio del POT, para que el Concejo Municipal no termine su trabajo. ***“Cuando faltan menos de 12 días para que venza el plazo que da la ley al Concejo para pronunciarse sobre el proyecto de acuerdo, no es lo más prudente”***, se hizo uso de ese recurso.

El gremio, asociaciones y ciudadanía tuvieron a su disposición durante tres años los documentos técnicos del nuevo POT. Cada uno de los artículos cuestionados – índice de construcción. Obligaciones urbanísticas y fichas- se sustenta con estudio técnicos por parte de expertos en urbanismo y desarrollo urbano. Según (2014) ***“Esto riñe con la rigurosidad y el profesionalismo del trabajo realizado desde el 2009 que se quiere culminar con la adopción de un POT de Segunda Generación”***.

En según (2014),, el ejemplar de Vanguardia Liberal comentó sobre los esfuerzos por modificar la iniciativa:

***“No es posible entrar en un “registro” de la norma para rebajar o suprimir obligaciones urbanísticas que son la herramienta financiera para construir y mejorar espacios públicos o pretender mantener el actual o “partir diferencias” en el índice de construcción cuando el expediente municipal ya indicó que el índice de 7 fue perjudicial y con 5, que sigue siendo el más alto del país, apenas se pretende morigerar el impacto de los 13 años anteriores”***.

En el primer debate del Concejo, las tesis planteadas, en las que se propone retirar del documento del POT las fichas normativas, no se aceptaron por parte de los ediles. El retiro de las fichas normativas, es una situación que ***“habría dado al traste con el nuevo POT, por cuanto dichos documentos son el instrumento de gestión por excelencia y adoptarlas por decreto no solo sería inconveniente sino ilegal”***, según (2014). Junto a las fichas normativas, los grandes constructores de Bucaramanga buscaron la eliminación de la compensación del espacio público.

Tres de los artículos relacionados con el pago de la compensación del espacio público generaron controversia en el Concejo Municipal. Según el diario local (2014). ***“(La corporación) pidió que fueran eliminadas las disposiciones que obligaban a dar una***

compensación monetaria o en terreno a la administración municipal por construir proyectos de vivienda en la ciudad”. Se agregó: ***“la petición que fue elevada por la concejal del Partido Conservador, Carmen Lucía Agredo, y secundada por cuatro concejales más de la comisión, hizo referencia a que esa comisión no era la que debía aprobar la contribución”***, según (2014).

Otros dos artículos del proyecto del POT se solicitaron que fueran eliminados, según la información de Vanguardia (2014):

***“La creación de un fondo para administrar los recursos que se recaudarían por esa compensación y que serían utilizados por la administración en generación de espacio público y con la obligación de que sean las constructoras las que doten las áreas de compensación en caso de que prefieran donar terrenos a hacer la contribución en dinero”.***

La concejala Carmen Lucia Agredo argumentó que la creación del fondo es un tema que le corresponde tratar a Hacienda. El Concejo no puede aprobar un tributo. En caso que ello ocurra, el POT quedaría viciado y sería demandado. El Secretario de Planeación, Mauricio Mejía Abella contra-argumento diciendo que: ***“Ya existe jurisprudencia que señala que al pagar una compensación el constructor no está pagando un tributo, sino que está cumpliendo con su deber ciudadano de generar espacios públicos. Por eso la Comisión de Hacienda no debe intervenir”***, indicó.

Sin embargo, una de las modificaciones que se introdujo a la iniciativa la solicitud que realizó Camacol que propuso la disminución de la compensación del metraje que debe entregar los constructores. Se pasó ***“de 8 a 6 metros cuadrados la compensación que deben entregar los constructores por cada vivienda de área superior a 45 metros cuadrados y de 5 a 4 cuando el área sea inferior al metraje señalado”*** (2014). La

reducción del metraje supone, en este caso, que el espacio urbano de Bucaramanga disminuye en esa misma proporción.

Se reconoció que las obligaciones urbanísticas, como la compensación, incide en los precios de viviendas. Por eso, los constructores solicitan a los concejales reformar la iniciativa. No habla del impacto negativo de las obligaciones urbanísticas, **“no se conoce soporte alguno”** (2014).

El comentario de Vanguardia Liberal se orienta a solicitar a los constructores que actúen con reciprocidad, porque durante 15 años, las normas vigentes del primer POT permitieron facilidades y márgenes de rentabilidad incuestionables.

VL. LUNES 26 DE ABRIL DE 2014. Avanza estudio del POT en el Concejo con sugerencias en el tema ambiental.

Finalmente, el alcalde de Bucaramanga, Bohórquez rebajó la contribución a los constructores, mientras su posición fue inflexible frente al impuesto de valoración por las obras planeadas. (2014) **“la condescendiente rebaja en ésta contribución no compagina frente a la rígida posición del alcalde frente a los costos e irrigación del impuesto por valorización por las obras de los intercambiadores”**. El concejo municipal empezó a aprobar artículos de la iniciativa. En Vanguardia (2014): **“60 artículos, de los más de 470 que comprenden el proyecto de acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial, POT, han sido aprobados”**. En la agenda de trabajo del Concejo se debatió sobre diversos temas relativos al POT: **“(lo) ambiental, los servicios públicos, la mitigación de la contaminación, las acciones de reducción de riesgos de desastre, y los bienes de interés cultural”**. Además se proponen algunas sugerencias en Vanguardia (2014): **“Dentro de las propuestas o sugerencias que hicieron los concejales está la creación de una Unidad de Reacción Inmediata para que “a través de autoridades ambientales, Policía y el municipio”, no se permitan asentamiento en ningún área o zona de alto riesgo de erosión”**.

“El hoy alcalde de Bucaramanga acuñó a una frase cuando le preguntaron por la revisión de norma urbana y dijo que si los constructores estaban tan bravos, debía ser que el pueblo había quedado bien hecho (ACUÑÓ UNA FRASE).

#### 4.4 IMPACTO EN LO URBANO

Para el estudio de la política pública, Miller elabora el concepto de ***“referente global sectorial” que se refiere a “la imagen de la realidad sobre la cual se quiere intervenir”***. Por tanto, hay un conjunto de problemas, en este caso, con el desarrollo urbano de Bucaramanga, que el POT necesita solucionar.

Por la falta de experiencia técnica en la elaboración del primer POT de la ciudad, se permitió que el índice de construcción fuera el más alto del país y la actividad construcción, ejercida por pequeñas, medianas y grandes empresas constructoras, produjo una acelerado concentración de edificios en la malla urbana de Bucaramanga.

Antes de la expedición del primer POT, las cifras de espacio público por habitante en Bucaramanga eran buenas.

“Cuando teníamos los parque, según con la entrevista con Rodrigo Fernández (Fernández, 2015), por ejemplo en Cabecera, de San Pio y Los Sarrapios, para una cantidad de casas que se habían planteado en el sector”. Esas cifras cambiaron cuando se inició el proceso de construcción de edificios en esa zona de la ciudad. “Lo empezamos a cambiar. Por cada casa cabía un edificio y obviamente el cociente entre el número de habitantes por metros cuadrados de espacio público varió fundamentalmente”.

Junto al problema de la relación entre el espacio público y la cantidad de habitantes, el nuevo POT enfrenta dos problemáticas estructurales, que tienen que ver con la situación de riesgo, producto de la ubicación geográfica de la ciudad en una de las fallas tectónicas y la remoción en masa.

Así lo expresa el anterior secretario de Planeación Municipal, Jesús Rodrigo Fernández, (Fernández, 2015) quien dice: “Había unos temas fundamentales de requerimientos legales que tiene que ver fundamentalmente con el tema del riesgo. Bucaramanga tiene dos temas de riesgo fundamentales de atender. Uno es el asunto de la sismicidad. “Somos una zona de riesgo sísmico alto” y dos los problemas de remoción en masa”.

Rodrigo Fernández comentó para prevenir esos dos tipos de riesgos, se zonificó en tres zonas a Bucaramanga. **“Se estableció, indicó, los estudios en cada una de las zonas que se deben adelantar para pretender desarrollar cualquier tipo de proyecto”**. Con la zonificación de Bucaramanga se estableció aquellas zonas en donde es necesario hacer mitigación y no se pueden hacer nuevos desarrollos.

La problemática urbana de Bucaramanga se complicó, a pesar del esfuerzo por sectorizar las zonas en las que se puede o no construir, porque el gobierno local no ejerce el control urbano. Por eso, “muchas zonas, (Fernández, 2015), que estaban previstas como zonas de protección, no fueron efectivamente zonas de protección. Hoy esas zonas son de desarrollo de urbanizaciones piratas o de desarrollos subnormales o precarios”.

En el nuevo POT se reconoció la existencia de esas zonas de gestión de riesgo, con el propósito de mitigarlo. Al respecto de la mitigación del riesgo, se comentó:

**“Lamentablemente en esta administración hubo treinta y seis (36) legalizaciones sin haber adelantado las obras de mitigación, en la administración de Lucho**

**Bohórquez, ahora habrá que entrar a mirar cuánto vale la mitigación y si es económicamente factible hacer esa mitigación y se habla de que hay ochenta (80) asentamientos más por legalizar” (Fernández, 2015).**

Esa legalización de las urbanizaciones piratas, en zonas subnormales, que adelantó el alcalde Bohórquez es una invitación para que se continúe el proceso de invasión, con la esperanza que en un futuro se logre la legalización de barrios. **“Cuestión que puede leerse como un tema peligroso porque podría alguien decir pues invadamos que tarde que temprano alguien legalizara y eso me parece que es un tema bastante grave”** (Fernández, 2015).

Desde la perspectiva de los mediadores que intervienen en el proceso de elaboración de la política pública, se busca una transformación en un problema social.

En el caso particular del ordenamiento territorial, el trabajo del equipo de expertos en desarrollo urbano de Bucaramanga, que encabezó el secretario Rodrigo Fernández, identificó una serie de problemáticas urbanas, especialmente relacionadas con los riesgos naturales, que se pretende prevenir con ayuda de la zonificación de la ciudad.

Mientras la alcaldía de Bucaramanga, junto con la Secretaría de Planeación, impulsaba el nuevo POT, en el que se privilegia una lectura ambiental de la ciudad, en la que se controla la concentración de edificios en toda la malla urbana de Bucaramanga, Bohórquez se convierte en el actor principal de la legalización de zonas subnormales, en las que por precaución no se debería construir.

El Alcalde, como mediador público en la elaboración del POT, busca solucionar un problema urbano, que es la edificabilidad, que logra restringir con la nueva normatividad.

Simultáneamente, el Bohórquez desconoce los estudios técnicos adelantados por la anterior Secretaría de Planeación Municipal que prohíbe la construcción de asentamientos urbanos en varias zonas de Bucaramanga. La prohibición se fundamenta en un estudio técnico de riesgos.

Por una parte, la alcaldía municipal de Bucaramanga identifica los problemas urbanos, producto de estudios técnicos anteriores a su administración pública, pero en la codificación de la POT, insiste en el respeto de la ley que faculta la elaboración de esa iniciativa. Respeta la ley, como ocurrió con la necesidad de respetar la convocatoria a la ciudadanía para que participe en el cabildo abierto que exige la normatividad. Sin embargo, el alcalde desconoce el estudio de riesgos, con tal de normalizar los barrios subnormales, que aumenta las posibilidades de desastres naturales para Bucaramanga producto de la acción humana.

En este caso particular, la administración pública, con su burocracia que negocia el POT, juega un doble papel.

Por una parte, fundamenta la discusión del proyecto del POT con ayuda de los estudios técnicos que realizan sus expertos y que surgen de la conversación con los estudiosos del medio ambiente de la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga.

Por otra parte, el estudio técnico no se aplica cuando se trata de la legalización de barrios. Para el ex-Secretario de Planeación Municipal, Rodrigo Fernández el tema central de la discusión del proyecto son los documentos técnicos. Al respecto dice:

***“Entonces en el tema durante la discusión del proyecto tanto en la época del 2011 como la del 2014 se hablaba mucho de que se dice, el POT se escribió, el POT tiene unos documentos técnicos de soportes, entonces yo creo que lo lógico, lo técnico, lo viable, es si yo tengo un documento técnico de soporte”.***

La alcaldía municipal no elaboró ningún documento técnico en el que se produzca la falsación de la hipótesis de los documentos técnicos. Al respecto se dice:

***“considero que ese documento técnico de soporte, expresa Fernández, tiene mal las hipótesis, pues la lógica es que yo entrego un documento técnico de soporte distinto y digo eso que usted escribió está mal. Entonces el asunto es que si yo tomo un POT, y lo veo a la luz de que es mejor para la ciudad”.***

Desde el enfoque de la política pública, como un medio político, en el que la mediación de actor público y privado, hace posible lo que deseable, porque se transforma un problema social, que se expresa en el mundo gremial, sectorial, profesional u oficios, que requiere un solución por parte del Estado.

Para la elaboración del “referente global del sector”, los mediadores tiene la doble tarea de decodificar/codificar, como líderes de la sociedad, los documentos de ley y hacerlos legibles para la comprensión de los ciudadanos.

Desde la decodificación, los mediadores públicos y privados trabajar en la identificación y significación de los conceptos que subyacente en los decretos de ley, con el fin de adaptarlos en sus respectivas regiones y localidades. Desde la codificación, el trabajo de los mediadores consiste en traducir esos conceptos a un lenguaje legible y comprensible para el Estado central y para los ciudadanos.

Sobre el peligro de continuar los procesos de urbanización ilegal en las zonas prohibidas, a simple vista, el nuevo POT afirma que no se permite ningún tipo de desarrollo urbano, especialmente en la escarpa de los cerros occidentales de Bucaramanga. Sin embargo, el peligro de continuar urbanizando en zonas declaradas rurales por la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga. El dueño de 250 hectáreas, ubicadas en esa zona,

***“vende lotes y la gente está urbanizando de manera ilegal, en la modalidad que se llama “común y proindiviso”. El ex funcionario expresó:***

***“Eso es complicado y creo que hoy en las circunstancias en que estamos es absolutamente indispensable empezar a utilizar las herramientas del POT que no se han estrenado, algunas como la plusvalía y como las obligaciones urbanísticas, para adquirir cerros orientales y ponerlos a que la gente los use y empiece a apropiarse de ellos para que no nos volteen la comuna catorce (14) para la doce (12)”.***

El problema central del desarrollo urbano de Bucaramanga radica, según los expertos en urbanismo, en que la ciudad llegó a los límites para albergar más gentes. Para Rodrigo Fernández, se tienen dos opciones: vivienda de interés social y renovación urbana. Sobre la vivienda de interés social, expresó:

***“La primera es la de vivienda de interés social que (...) tendríamos con el lote desocupado de 168 hectáreas del norte. Esta es una zona de expansión en el POT nuevo y eventualmente algunos proyectos de mejoramiento integral de barrios o de reubicación. Insisto que se pudieran dar en los sectores de la comuna 14, y algo en las comunas 9, 10 y 11, donde hay personas ubicada en sectores que no son sostenibles”.***

Sobre la renovación urbana, indicó:

***“la otra posibilidad sería el tema de la renovación urbana, que en Bucaramanga tiene un inconveniente bastante complejo, y es que hoy todos esos sectores están habitados y están habitados por personas de mucho arraigo en el sector. Además en unas áreas bastante grandes, puede que en área cubierta estén viviendo en 45, 48 o en 50 metros cuadrados, pero tienen dos patios y un solar que entre los***

***dos tienen 150 o 200 metros cuadrados y esa es su habitad y ahí es donde dicen, porque me cambian 200 metros por 45. Yo a eso no le jalo”.***

Si se compra la renovación urbana de Medellín con la de Bucaramanga, se devela que en Medellín, los constructores demolían fábricas para construir los conjuntos residenciales. En Bucaramanga, en cambio, no se demuelen fábricas, sino casas.

En síntesis, para que los mediadores de la política pública del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial construyeran el referente global del sector, se requiere que el gobierno local, encabezado por el alcalde Luis Bohórquez genere un proceso de comunicación, en el que el sector público traduzca las normas legales vigentes sobre el desarrollo urbano de Bucaramanga para que sea comprensible el proceso para los ciudadanos.

Por tanto, la mediación hace el gobierno local, junto con otras instituciones públicas y privadas, es convertirse, según Muller, en constructor de los referentes. Se requiere para ello, que el mediador sea representante de la sociedad.

En el caso del alcalde de Bucaramanga, es un funcionario que fue escogido en una elección popular. Por tanto, es un representante de la sociedad, que tiene la tarea de defender los intereses colectivos de los bumangueses desde la perspectiva de la proporcionar los mecanismos que permitan que no se corran riesgos que ponga en peligro la vida de los bumangueses.

En este sentido, su mediación implica el favorece el bien común de los habitantes de la ciudad. En la traducción de los conceptos que sirven de soporte teórico al nuevo POT, el alcalde con una acción populista, que consistió en la legalización de los barrios subnormales, ubicados en zonas en las que estaba prohibido construir, pone en peligro seguridad de la ciudad.

El alto funcionario hizo una traducción equivocada, porque estimuló, sin querer, que continúe violándose la ley, con la invasión de terrenos y la venta de terrenos, considerados rurales, para la construir ilegal.

El mediador traduce los conceptos a un lenguaje legible. El nuevo POT, con un cuerpo de conceptos, el alcalde lo tradujo al lenguaje cotidiano, en el que el acto de legalización, favorece los intereses de sectores populares, aunque se ponga en peligro la vida de los bumangueses.

## 5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En síntesis, el proceso de estudio del Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga se ajusta a la definición de políticas públicas propuesta por Eric Monnier. Durante el estudio hubo un flujo continuo de decisiones, que se inicia con la negociación entre la Corporación para defensa de la Meseta de Bucaramanga y la alcaldía, se concertó sobre la primera autoridad del medio ambiente en Bucaramanga, el manejo de la sobretasa ambiental, delimita el espacio urbano y rural de la ciudad en la zona de la escarpa de los cerros occidentales.

La Cámara Colombiana de la Construcción, capítulo Bucaramanga, propuso la eliminación de la fichas de construcción que se construyeron. El Concejo ratificó el uso de las fichas. Hubo un cambio en la compensación del área que se destina al espacio público. Se redujo el área que se compensa. Los grandes constructores hicieron antesala para cambiar algunas de las normas que afectaban sus intereses personales, especialmente el índice de construcción, el más alto del país y el área de compensación. No presentaron pruebas técnicas que demostraran el impacto negativo en el subsector de la construcción en Bucaramanga. En cuanto a los procedimiento del estudio.

El Concejo de Bucaramanga cumplió con la normatividad que condiciona el estudio del POT a una convocatoria de cabildo abierto. La discusión en torno a los grandes temas del POT, como el desarrollo urbano de Bucaramanga, la generación de empleo y el crecimiento urbano con calidad, no aparecen en la agenda de los concejales. Es probable que el desconocimiento técnico de algunos temas, propios de las ciencias de la economía de la construcción y del desarrollo urbano, no permitan una discusión a fondo del POT.

Se puede afirmar, en consecuencia, que el Concejo de Bucaramanga realizó un simulacro de debate, en el que se conversó y debatió, en la mayoría de los casos, de tomas no centrales para el POT, con excepción de los riesgos sísmicos de la región.

Para encontrar el sentido de la política pública del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, el investigador necesita reconstruir el impacto que produce el POT en instituciones y personas, que tejen multiplicidad de relaciones, con diversidad de significados de la nueva normatividad del ordenamiento territorial urbano en Bucaramanga.

Desde la secuencia paralela, el estudio de la iniciativa del POT significó un “tramite lento” en el Concejo Municipal, debido a los conflictos internos en el Cabildo y el desconocimiento del procedimiento para convocar a un cabildo abierto que impone la ley como condición para hacer el estudio.

A su vez, los recursos legales que utilizan los grandes constructores de Bucaramanga, como la ley 388 de 1988, que congeló el estudio y acortó dramáticamente el tiempo para hacer el estudio en el Concejo. Durante todo ese tiempo de demora en el trámite, se intentó conservar el índice de construcción, aunque se redujo según el acuerdo en el Concejo. Este índice sigue siendo uno de los más altos del país, en una ciudad que se encuentra sobre una falla sísmica, que pone en peligro la vida de los ciudadanos.

Finalmente, se modificó los artículos sobre el área peatonal, que el constructor aporta como compensación por cada vivienda construida. Se redujo, en consecuencia, el espacio público que se pretendía crear con el POT.

En el modelo europeo de las políticas públicas, el Estado Moderno, dentro del contexto del complejo proceso de globalización de la economía del mercado, construye políticas públicas, como una forma de hacer política, en la que el Estado, como agente mediador tiene la tarea, junto con otros mediadores como gremios, asociaciones y sindicatos, tienen la doble tarea de traducir la ley para que el ciudadano comprenda los conceptos y participe activamente en las discusiones públicas en beneficio de todos los ciudadanos y la implementación de las acciones que pongan en funcionamiento la política pública.

En el caso particular del nuevo POT, la administración pública local, tiene la tarea de generar los procesos de comunicación entre el Estado, otros mediadores sociales y la ciudadanía. La administración local de Bucaramanga, encabezada por Luis Bohórquez, intenta traducir los conceptos a un lenguaje cotidiano para que los bumanguenses comprendan la nueva política pública del ordenamiento territorial.

En el POT, la negociación se hace entre instituciones públicas, como la alcaldía de Bucaramanga y la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y los demás mediadores sociales, en este caso el gremio de constructores, simplemente asisten a la divulgación de los acuerdos construidos. Para construir la participación activa de los bumanguenses, se crea el espacio de discusión de un cabildo abierto, en el que representantes de las Juntas Administradoras Locales, se encargan de proponer las problemáticas de sus comunas.

Además de la negociación interinstitucional del nuevo POT, el mensaje que emite el Alcalde es contradictorio. Por una parte, es inflexible con los ciudadanos, cuando se trata de cobrar la contribución de valorización, con la que busca financiar algunas de las obras, especialmente viales. Y, por la otra parte, en los sectores populares que construye asentamientos humanos por fuera de la ley, el alcalde legaliza esos barrios, desconociendo

los estudios técnicos que soportan la necesidad de no construir en esos lugares para evitar una tragedia de grandes proporciones.

En la administración pública de Bucaramanga, ejercida por Bohórquez, hay, por tanto, un modelo híbrido de acción política. Por una parte, se hace política desde las políticas públicas, como ocurre con el nuevo POT. Por la otra, se hace política, con visos de populismo, cuando se legaliza los barrios subnormales.

Ese populismo va a salir caro a los contribuyentes de Bucaramanga, ya que se requieren fuertes inversiones del municipio para lograr la adecuación de los terrenos para hacerlos aptos para vivir allí. Por tanto, con el dinero de los contribuyentes se soluciona los problemas urbanos ilegales.

El alcalde, como primera autoridad civil municipal, construye referentes sobre lo urbano. Esos referentes se construye con la traducción del concepto a un lenguaje cotidiano comprensible por el ciudadano. Ese lenguaje cotidiano, en este caso particular, es una acción, que se manifiesta en la legalización. Por tanto, el alcalde invitó a los sectores populares a continuar los procesos de urbanización ilegal.

En el proceso de construcción de la política pública, el mediador tiene la tarea de construir una imagen de la realidad, en la que se permita identificar el problema social, las decisiones que toman los mediadores en un diálogo y la propuesta de acción para solucionar esa situación. En el nuevo POT de Bucaramanga, la imagen de realidad se construye a partir de seleccionar la información que promueve una reducción del índice de construcción - que se complementa con la contribución del espacio público que hace cada construcción-.

La información que se excluye de esa representación de la realidad, que es el motivo por el cual se elabora el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, es la necesidad de prevenir desastres naturales en la ciudad. El nuevo POT propende por la ampliación de los espacios públicos, que supone mejorar la calidad de vida de los bumangueses. El aumento de los costos de un proyecto de construcción debe pagarlo, según el POT, la constructora. Sin embargo, esa empresa va a desplazar ese costo al comprador de la solución de vivienda.

En otras palabras, el componente cognitivo, que hace parte de representación de la realidad, consiste en la traducción del lenguaje social al lenguaje de la acción política. En el lenguaje social, la contribución del espacio público es la compensación que debe pagar la constructora. En el lenguaje de la acción política, ese espacio público lo va a pagar, necesariamente, el comprador del apartamento.

En el proceso de construcción de una política pública, el mediador tiene la tarea de crear una imagen de la realidad. Esa imagen representa el problema a solucionar, la solución y la propuesta de acción. Por tanto, se puede afirmar, que en la elaboración de la política pública, el mediador construye la representación de la realidad.

Esa representación se logra a partir de un sistema de inclusión/ exclusión de información, que contribuye a definir un modo particular de percibir esa realidad, tomar las decisiones políticas que configuran el documento de la política pública y actuar con consonancia con esas decisiones.

Dicho en otras palabras, la imagen de la realidad es producto de un proceso cognitivo, en el que se los mediadores organizan el modo de percibir la realidad los mediadores. El nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, desde la dimensión de la actividad

constructora, se centró en el cambio en índice de construcción, porque se produce un cambio en el modo de trabajar las constructoras en Bucaramanga.

Se dejó acabar la construcción de edificios, incluso de más de 20 pisos, que tumba una casa y empezaba a edificar en ese lote. Ese cambio en la construcción de edificaciones, en una ciudad con una alta densidad de edificaciones, nace de la disminución del índice de construcción.

Además de la reducción del índice, el constructor está en la obligación a una contribución en espacio físico que se destina al espacio público. DOC 006 ***“se obligará a generar más espacio público en andenes y zonas verdes, pues se creará una figura denominada “Compensación Urbanística, que se hará de una contribución que pagarán los constructores por el derecho a elevar proyectos”***. Al respecto se agrega: DOC 006. ***“Quien construya en Bucaramanga va a tener que aportarle a la ciudad un valor por metro en que reglamentarán que mínimo se dan tres metros de canden en cada construcción”***.

En consecuencia, la imagen de la realidad, se expresa en una reducción de la altura de la edificación como en la superficie del terreno, que obliga al dueño del terreno a reducir su precio por metro cuadrado. ***“Ante una disminución del área aprovechable, pues se baja el índice de construcción y se generan varios tipos de aislamientos, el ciudadano automáticamente debería reducir el costo de la tierra”***.

Para solucionar el problema de área de construcción efectiva, tal como obliga el nuevo POT, la constructora ***“tendrá que adquirir dos o tres casas, según DOC 006, con el fin de que en esa área se pueda dar una altura como esas y para que así se mantenga el índice”***.

El dueño de la tierra, por tanto, no va a vender la casa vieja o el lote. DOC 27. ***“El ciudadano puede ver que su tierra ya no vale lo que pensaba y decidir no vender, pero si***

**eso mismo hace todos los dueños de los lotes, pues no se hacen proyectos”. No vemos incentivos claro para generar alianzas entre propietarios”.** El hecho de ampliar el espacio público, producto del nuevo POT, hace que el ciudadano tenga una mejor calidad de vida, según percepción de Camacol. Sin embargo, hay la necesidad de “un plan de proyectos de espacio público”, DOC 27.

En síntesis, la imagen de la realidad, reproduce la idea de que el nuevo POT genera cargas adicionales a los proyectos de construcción, producto de la reducción del área utilizable para ejecutar el proyecto de construcción. Por tanto, ese aumento de las cargas, hace que el proyecto **“eventualmente terminará ejerciendo presión, según DOC 27, sobre el precio de venta”.**

El pago de esos costos de los proyectos de construcción los va a asumir necesariamente el comprador de la solución de vivienda. DOC 27 **“Si bien hay aspectos, impuestos y pagos que puede asumir el empresario, un porcentaje de las consecuencias del nuevo plan va a parar en el precio que paga el cliente”.** Además se agregó: **“Esto tendrá un impacto grande sobre las cifras de venta”.**

La Cámara Colombiana de la Construcción –Camacol- afirmó que está de acuerdo con el pago porcentual por metro cuadrado de espacio público que asume el constructor. Camacol expresó su inquietud sobre la estandarización del pago para todos los estratos. Al respecto en el DOC 27 afirman: **“Con lo cual, sea cual sea el proyecto, en estrato 1 o 6, se pagará lo mismo. Esto que significa, que en el valor final del porcentaje de presión de este costo será igual”.** En este contexto de inequidad, se propone: **“que sea diferente para los estratos 2,3 y 4 que para el 5 y 6, que deberían pagar más”.** (INQUIETUD)

En el estudio de la política pública, el investigador necesita asumir un modelo de análisis sobre las decisiones que toman las instituciones, gremios y personas que participan en la negociación entre la burocracia del Estado, instituciones públicas y los gremios directamente vinculados con la nueva política pública.

En el caso particular del análisis del proceso del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, las decisiones sobre el desarrollo urbano se toman en un modelo en el que se tejen múltiples relaciones entre el Alcaldía Municipal, Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, Cabildo Municipal y un sector del gremio de empresas constructoras de Bucaramanga.

En la experiencia de los investigadores franceses, entre ellos Muller, la negociación más importante de una política pública, desde el punto de vista de la elaboración, se hace entre los mediadores, compuesto por el gremio o asociación directamente vinculada con la política pública y la burocracia. En este contexto, la política pública tiene la capacidad de contribuir al desarrollo integrar de un sector, que a su vez impacta a otros sectores de la sociedad, expresado en gremios, asociaciones y ciudadanos.

En el caso específico del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, la negociación más importante que se produce, se hace entre los funcionario de la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y la burocracia de la Alcaldía de Bucaramanga. Esa negociación y acuerdo gira en torno a la situación ambiental del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, porque el punto de vista dominante en el POT es la situación ambiental. Así lo expresó el ex-Secretario de Planeación Municipal, Jesús Rodrigo Fernández cuando dice: ***“No se debe perder de vista que los POT se conciertan exclusivamente con las entidades ambientales”***.

Por supuesto que se crearon los espacios de socialización de la iniciativa del POT con demás actores que intervienen en el subsector de la economía de la construcción en Bucaramanga. ***“Con los demás sectores se socializa, lonja, Camacol, Sociedad de Ingenieros, Sociedad de Arquitectos, estuvieron participando en varias de las reuniones de trabajo e incluso a Camacol se le entregaron documentos de trabajo donde estaba plasmado de donde salieron los índices”.***

Aunque hay una socialización de la propuesta entre los actores e instituciones privadas y gremiales que trabajan en el sector de la construcción en Bucaramanga, el preocupación del Estado de Colombia por la situación ambiental urbano, que nace por los desastres naturales como la destrucción de Armero, terremoto del Cauca, el maremoto del Pacífico, terremoto del Eje Cafetero, hace que se enfatice en una política pública ambiental urbana, en la que enfatiza la ley que define el perfil del Plan de Ordenamiento Territorial de segundo orden.

Se recomienda que se continúe la investigación sobre el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga. La presente investigación indagó sistemáticamente el proceso de elaboración del nuevo POT. Se develó que la problemática social que se pretende solucionar es evitar desastres naturales, porque Bucaramanga es una ciudad que se ubica en una zona sísmica y con remoción de tierra. Aunque los concejales recibieron asesoría de expertos, votaron con desconocimiento de causa, porque la misma naturaleza diversa de formación académica de los concejales y la complejidad técnica de los estudios impiden tomar una decisión sustentada en el saber científico, tal como lo expresó el Presidente de la Mesa Directiva del Concejo.

La continuidad del proyecto de investigación se deberá orientar a indagar el proceso de aplicación de las normas, especialmente porque se reconoce que hay problemas de corrupción en las curadurías de Bucaramanga. La actividad constructora en Bucaramanga va a continuar, con las mismas características del anterior POT, porque se expidieron,

incluso se siguen expidiendo licencias de construcción, debido a esa corrupción. Los efectos del nuevo POT se van a sentir trascurridos 3 o 4 años después de su aprobación.

## RECURSOS BIBLIOGRÁFICOS

"Rifirrafe" en el Concejo por llamado al cabildo para estudio del POT. (14 de marzo de 2014).  
*Vanguardia Liberal* .

"Rifirrafe" en el Concejo por llamado al cabildo para estudio del POT. (14 de Marzo de 2014).  
*Vanguardia Liberal* .

¿Qué será del POT y de Bucaramanga? (11 de Mayo de 2014). *Vanguardia Liberal* .

¿Quién está cambiando el POT? (16 de junio de 2013). *Vanguardia Liberal* .

¿Quién está cambiando el POT? (16 de junio de 2013). *Vanguardia Liberal* .

Andrade de Pérez, A., Amaya Arias, M. J., & Martínez Rivera, F. (1996). El ordenamiento Territorial:  
Política y Plan. *Revista Fuerzas Armadas*, 23-41.

Avanza estudio del POT en el Concejo con sugerencias en el tema ambiental . (26 de Abril de  
2014). *Vanguardia Liberal* .

Cdmb no le daría concepto favorable al nuevo POT de Bucaramanga . (31 de Mayo de 2013).  
*Vanguardia Liberal* .

Cdmb y Alcaldía concertaron el POT. (9 de Julio de 2013). *Vanguardia Liberal* .

Congreso de la Republica. (1991). *Constitución Política* . Bogotá.

Consejo de Europa. (1983). *Carta Europea de Ordenación del Territorio*. Torremolinos: Conferencia  
Europea de Ministros Responsables de la Ordenación del Territorio.

Decreto 2201 (Congreso de la Republica de Colombia).

el 15 de febrero estaría listo el nuevo POT de Bucaramanga . (9 de enero de 2013). *Vanguardia  
Liberal* .

El 15 de febrero estaría listo el nuevo POT de Bucaramanga . (9 de enero de 2013). *Vanguardia  
Liberal* .

El estudio del nuevo POT aún no despegar en el Concejo de Bucaramanga. (12 de marzo de 2014).  
*Vanguardia Liberal* .

El estudio del nuevo POT aún no despegar en el Concejo de Bucaramanga. (12 de marzo de 2014).  
*Vanguardia Liberal* .

El POT salvaría a la ciudad del desorden y la anarquía. (24 de febrero de 2013). *Vanguardia Liberal*

El POT salvaría a la ciudad del desorden y la anarquía. (24 de febrero de 2013). *Vanguardia Liberal*.

- El POT y las Obligaciones Urbanísticas. (15 de Mayo de 2014). *Vanguardia Liberal* .
- El POT y las Obligaciones Urbanísticas. (15 de Mayo de 2014). *Vanguardia Liberal* .
- Europa, C. d. (1983). *Carta Europea de Ordenación del Territorio*. Torremolinos: Conferencia Europea de Ministros Responsables de la Ordenación del.
- Fernández, R. (12 de Octubre de 2015). (E. Arias, Entrevistador)
- Fernández, R. (10 de Octubre de 2015). (E. Ariza, Entrevistador)
- La revisión del POT, una necesidad imperiosa. (10 de Diciembre de 2011). *Vanguardia Liberal*.
- Las "grietas" que encontró Camacol en el próximo POT. (17 de mayo de 2014). *Vanguardia Liberal*.
- Muller, P. (2002). *Políticas Públicas*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Naciones Unidas. (1990). *Nuestra Propia Agenda*. Comisión de América Latina y el Caribe para el Desarrollo y el Medio Ambiente.
- No hay acuerdo en el Concejo sobre ítem urbanístico del POT. (5 de Mayo de 2014). *Vanguardia Liberal* .
- Piden al Concejo que se aliste para llamar a cabildo abierto por el POT. (2 de Octubre de 2013). *Vanguardia Liberal* .
- POT de Bucaramanga continúa estancado. (21 de agosto de 2013). *Vanguardia Liberal* .
- Salazar Vargas, C. (1994). *Marketing político*.
- Una pelea que está constando demasiado. (5 de junio de 2013). *Vanguardia Liberal*.

## ANEXOS

**ENTREVISTA CON CONSTRUCTOR**

Digamos que inicialmente el nuevo plan de ordenamiento territorial de Bucaramanga no está concebido desde una óptica social sino de un concepto eminentemente económico. ¿qué quiere decir esto? Esto quiere decir que los que lo diseñaron, quienes lo pensar, quienes lo crearon estaban pensando realmente hacer una política pública no para el beneficio de la mayoría de los ciudadanos, sino para un pequeño sector de ciudadanos de Bucaramanga, especialmente para un pequeño sector de constructores aventajados, unos constructores, digamos, muy fuertes que existe en la ciudad, que incluso son los mayores constructores del país, algunos de ellos, en el caso de MARVAL , como en el caso de URBANAS, que tienen incidencia nacional. Marval es la constructora más grande que hay en el país, incluso ya está construyendo en otros países. Entonces partiendo de eso. De ese primer elemento de que no es un plan de ordenamiento territorial... no es una política pública que encuentra su mayor plausibilidad social sino que por el contrario es una política pública que rompe con la filosofía de las políticas públicas que tienen que ser (...) de buscar beneficio de la mayor cantidad de ciudadanos de determinado territorio, país, ciudad, departamento, nación, etc. Ese es un primer tema.

El segundo elemento es que no se consideró los efectos secundarios o lo que a veces en la guerra se llama los efectos colaterales que eso pudiese tener. Que hoy no lo estamos viendo todavía. No lo está sintiendo la ciudad, porque antes de la aprobación del nuevo plan de ordenamiento territorial hubo una maratón de licenciamiento de proyectos que se hicieron a través del plan de ordenamiento antiguo. Entonces digamos que hay todavía como una reserva de licencias y proyectos que se están construyendo desde el plan de ordenamiento antiguo, pero que en su defecto, el próximo año, a partir del segundo semestre, esos proyectos van a tener un agotamiento y nos vamos a encontrar que la ciudad va a tener casi que cero proyectos nuevos de construcción, de ahí en adelante para desarrollarse. Entonces eso va a tener unas consecuencias muy lamentables. Ustedes saben lo que dinamiza la economía en el país, y sobre todo en nuestra ciudad, en nuestra región, que no es una ciudad que esté llenas de industrias, que no es una ciudad que tenga un potencial muy fuerte económico que permita decir que no dependemos de la construcción sino que los ingresos reales y fuertes de esto tienen que ver con otro fenómeno de la economía, sino de lo contrario, dependemos de fundamentalmente de lo que pueda suceder en el sector de la construcción. El sector de la construcción, que es un subsector del sector industrial, está dinamizando la economía de la ciudad y la economía del país. Los gringos decían que cuando al país le iba bien, era porque a la cailer motor le iba bien. Es decir, que el referente en los años 60, 70 y 80 de la economía norteamericana era la industria automotriz. Si la industria automotriz estaba consolidada y fuerte, al país le iba supremamente bien, porque irradiaba los demás sectores de la economía. Y un subsector de la economía, irradia todos los sectores de la economía. En el país pasa algo similar. Si a la construcción le va bien, al país le va bien. Ese es el referente.

Entonces en la construcción, ese pequeño subsector del sector industrial, mueve absolutamente todo. Mueve ferreterías, mueve agregados para la ésta, mueve el acero, mueve el cemento, mueve empleos, mano de obra calificada de ingenieros, arquitectos, topógrafos, de ISO, de ingenieros ambientales, de todo lo que usted quiera. Pero también mueve un fuerte grueso de la mano de obra no calificada de la ciudad. La gente que no sabe hacer nada más se emplea en la construcción, porque no tiene ninguna profesión definida. Y de ayudantes no les exigen que sean expertos en ese trabajo, sino que tengan la vocación de aguantarse un trabajo desde la 7 de la mañana hasta las 5 de la tarde. Llueva, truene o relampagea, ese es el grupo que suplente un sector social bastante marginal y en gran cantidad que existe en nuestras ciudades. Bogotá, por ejemplo, los estratos 1,2 y 3 son el 84 por ciento de la población de la ciudad, solo el 16% está repartido en el estrato 4, 5 y 6. Y Bucaramanga tiene más o menos una connotación de esa naturaleza. La ciudad tiene dos visiones, la más bonita que es la meseta, en donde estamos nosotros y la ciudad feita que es la periferia de la meseta, todo lo que está en lo que se llama la ciudad norte, la periferia occidental, la escarpa oriental, la zona sur de la ciudad que tiene unos ... de marginalidad terribles y tremendos. Entonces en ese sentido, digamos que tenemos como ese elemento, la construcción impacta positivamente sobre esos sectores, especialmente en el sector más marginado de la población y en cierta medida ayuda en que otros elementos como inseguridad no se dispare. Imagínate 100 empleados que tenemos nosotros que viven en barrios muy marginales que no tengan empleo con esposa e hijos, a que se pueden dedicar. Tienen dos posibilidades: la informalidad ¿cierto? Al semáforo, a la calle, a la venta ambulante, etc, etc o pueden dedicarse a la ilegalidad: a traer gasolina de contrabando, a traer contrabando general, a meterse en alguna banda de fleteros, a volverse raponeros de la esquina, a volverse atracadores, es decir, a irse a la violencia social representadas en esas situaciones. Entonces el impacto que pueda tener el que un sector como la construcción en una ciudad como la nuestra, que nos la han pintado nuestros gobernantes como la Chicago latinoamericana es de unas consecuencias incalculables de manera negativa, en aspectos como ese. Pero en aspectos económicos también, la gran capacidad, los grandes economistas, esto no lo descubrí yo, los descubrieron las leyes económicas es que la economía de una región, país o una nación se sustenta en el primer ciclo del círculo virtuoso de la economía que es el empleo. Es decir, a mayor capacidad de empleo, mucho más fuerte y robusta la economía. En los sitios donde hay mayor desempleo, la economía..es un síntoma que la economía está en crisis o está en una debacle. España en estos momentos tiene casi 5 millones de parados, llaman ellos allá, son 28 millones de habitantes, estamos hablando del 32% casi de la población económicamente activa de España que está sin empleo, entonces España está atravesando una crisis económica de incalculables consecuencias. Eso le puede pasar a nuestra ciudad. Que esa gente que deja de laborar en la construcción, que está laborando en la construcción, se impacte. Esas personas además qué hacen esas personas consumen bienes y servicios, consumen alimentos, consumen educación, consumen vestidos, consumen algo de recreación, consumen bebidas y alimentos, que son el 54% del ingreso bruto nacional. La industria de los alimentos y de las bebidas representa el 54% del PIB nacional. Este es un país que está dedicado a comer y a beber. Entonces cuando afectas un reglón del producto interno bruto como ese, de una ciudad como está, eso se va a sentir. Entonces baja el consumo de leche, baja el consumo de huevos. Afectas al de la leche, afectas al de los huevos, afectas al del pan, afectas al

de las ventas de ropa, afectas a todo el mundo. Es decir cuando tienen un sector económico que te genera, que te irradia toda la economía positivamente y lo afectas de la manera como lo están afectando a través de esta política pública eso tiene unas consecuencias supremamente lamentables. Por fortuna tenemos dólar a más de 3.000 pesos, que ha impedido que entre en funcionamiento de manera oportuna los males llamados tratados de libre comercio. Nosotros firmamos el año pasado un tratado de libre comercio con Corea del Sur. Corea del Sur es subsidiaria de Asia, Singapur, estos países que tienen unas economías que lograron romper el subdesarrollo y salir y surgieron con unas economías muy fuertes y además que tienen relaciones comerciales con China y estos países son los mayor productores de manufacturas, de calzado, confecciones, auto-partes, etc. (10:00) El otro gran sector que le aporta una gran fuente de empleo a la ciudad es la industria, entre comillas, es el calzado, tenemos 7.500 talleres artesanales en el área metropolitana de Bucaramanga que generan cerca de 100 mil empleos directos. Estamos hablando de 100 mil familias que dependen de eso. Y digo que por fortuna el dólar está a 3000 pesos, porque si estuviera a 1800 estaríamos inundados de zapato coreano y zapato chino, competitivo en calidad, pero no competitivo en precios con nuestros empresarios, porque aquí se ha privilegiado el trabajo extranjero sobre el trabajo nacional, preferimos que se llenen de trabajo los coreanos y los chinos, que nuestros trabajadores colombianos pierdan sus puestos de trabajo, porque las fábricas tengan que cerrar o en su efecto disminuir su capacidad productiva y que la gente se vaya a la debacle económica. Este es otro elemento que tenemos que tener en cuenta. Tenemos una política pública municipal amarrada a una política pública nacional que es la firma de un tratado de libre comercio con unos países con los cuales no tenemos capacidad de competir. Con unas desventajas abismales en las posibilidades de competir. Entonces la ciudad se puede abocar a eso. El otro año se aspira a que el dólar se empiece a regular, el precio del petróleo suba un poco a partir del primer trimestre, de marzo hacia arriba, empiece a subir el precio del petróleo y baje nuevamente el dólar en el rango de los 2 mil, 2 mil doscientos, 2 mil cuatrocientos. Y eso da las posibilidades de que entre nuevamente que se ponga en funcionamiento nuevamente los tratados de libre comercio.

Retomando el tema del POT entonces tenemos ese otro elemento. El otro elemento es que se plan de ordenamiento territorial no va a ayudar para nada. Como hemos podido averiguar, desde el año pasado, desde el 20 de mayo del año pasado hasta la fecha, no hay un solo proyecto licenciado en altura, es decir, una edificación de 10, de 20 pisos nueva con la nueva norma, con el nuevo plan como quedó establecido no hay un solo proyecto. ..si se han licenciado cosas en las Curadurías, pero tienen que ver más con remodelaciones con reformas de casas de dos pisos con la construcción de algunos locales comerciales, et, etc. Pero no en la medida en que se venía desarrollando esto. Por eso lo podemos decir con toda seguridad, a partir de junio del año entrante, esto queda completamente paralizada la construcción. ¿ qué hay de fondo? Digamos que los argumentos que se han expuesto han sido dificultades en los temas de movilidad. Después de 50 años más o menos, las mismas tendencias políticas de estar gobernando la ciudad, unos y otros alternándose el poder, se dieron cuenta que había concebido una ciudad muy parroquial muy provincial y que ese en su defecto no habían vías para que pudieran transitar los carros, entonces para evitar que se siguiera colapsando la ciudad, como está colapsada en los temas de

movilidad, entonces lo que había que parar era la construcción. Es decir la teoría del sillón. Encontré a mi esposa teniendo sexo con el amante en el sillón de la casa, entonces cogí y vendí el sillón para que mi esposa no vuelva a tener sexo con el amante en el sillón de la casa. Eso es lo que están haciendo con el tema. Entonces paremos la construcción. Sencillo. Digamos que ese es el argumento político. Que no hay espacios, que no hay andenes, que no hay vías, etc, etc. El argumento que hay una densificación de la ciudad acelerada. La densificación ya está. Hay zonas muy pequeñas de la ciudad, como lo es La Concordia, esta zona de acá, los estratos 3, como el barrio Girardot, Gaitán, Chapinero, Los Comuneros, que tiene una incipiente densificación, pero el resto de la ciudad está completamente densificada en alturas. El plan de reordenamiento territorial no prevé ampliar vías. No nos está diciendo que estamos haciendo un reordenamiento tal que con esto ampliar las vías para que si las vías son de 8 metros se vuelvan de 12 y no sean de dos carriles sino de tres carriles y haya mucha más movilidad. Eso no lo contempla. Está contemplando ampliar los andenes con unas zonas ambientales que han creado, pero que van a generar una especie de muelas, porque ya hay edificaciones hechas con el plan de ordenamiento anterior, el que se acabó de liquidar y ahora con este nuevo. Eso es lo que deja unas salientes, unas calles completamente irregulares, casi que en cada cuadra, en cada calle de Bucaramanga ya hay uno o dos edificios por lo menos, entonces pretender que eso se vuelva una cosa regular, vamos a tener una ciudad, incluso paisajísticamente, horrible. De una retacería de cosas, de lo peor ordenado. Con esos argumentos de la movilidad, trataron de presentar esto como la solución para evitar los trancones que nos incomodan a todos y que son jartos. El tema de la infraestructura de servicios públicos no. Bucaramanga tiene garantizada su agua en los próximos 50 años y acabamos de construir un embalse, un embalse hacia arriba que va a surtir de agua, con las reservar para surtir de agua a la ciudad, Tenemos una empresa electrificadora que funciona a las mil maravillas. No tenemos problemas con eso. Y tenemos un sistema de acueducto y alcantarillado que digamos que suficiente. Tenemos un tema de basuras, que no se ha querido resolver, pero es por intereses económicos de la clase política que está al frente de eso. Pero en términos generales, la infraestructura de servicios públicos está medianamente resuelta para que eso no sea una excusa. Lo que no le han dicho a la gente es que hay de fondo. Detrás de eso qué hay? Porque a uno le dice, sí que hay que pagar esto, pero adicionalmente tampoco le han contado a la gente que esa misma clase política que ha gobernado esta ciudad, la última obra de trascendencia la hizo hace 20 años, que fue el intercambiador de la Puerta del Sol. Es decir, que la ciudad, en 20 años creció 5 veces en sus desarrollos urbanísticos y no se construyó ni siquiera un andén nuevo. Y eso es una vergüenza. Esa es la tragedia que nos ha estado pasando. Lo que han estado haciendo es cursos de modistería y regalándole la plata a fundaciones y fundaciones, pero el desarrollo de infraestructura de la ciudad tiene un atraso de 50 años, porque nadie se preocupó por hacer un desarrollo de infraestructura, porque los paisanos que están ahí al frente de eso son como unos gatos lustrosos, esos gatos grandes, que se acuestan en los muebles, ya están rebosados de tanto comer y tanto llenarse y les importa un pito la ciudad. Les importa su interés personal, entonces no visionaron que esto era una ciudad que estaba creciendo de manera acelerada y no se preocuparon por hacer nada. Solo por hacer contraticos y puentecitos. Bueno hicieron el puente de la 9ª, que era necesario hacerlo, pero eso debió hacerse hace 15 años. Ya deberíamos ir en el puente del Mutis para allá y el otro puente. Estar conectando la ciudad con el

occidente y haberse planteado otra vía perimetral por allá arriba. Estar pensando hacer la autopista sobre la autopista. Es decir, una cosa que vaya sobre la autopista o que por allá vaya en transporte público o por allá vaya todo el transporte privado y esta se deje para el transporte público. En unos.. como se está planteando en Bogotá en unos trenes de lejanías. Unos metros ligeros. Esta ciudad no necesita un metro convencional necesita un metro ligero, un sistema de transporte que sea ágil que sea rápido, pero necesitamos una vía principal, porque el problema nuestro es el sur. El 80 por ciento de la gente que vive en Floridablanca trabaja en Bucaramanga, el 70% de Piedecuesta trabajan en Bucaramanga y el otro 60% de Girón trabajan en Bucaramanga. En Rionegro. La señora que trabaja acá con nosotros vive en Rionegro. Mucha gente de Lebrija trabaja en Bucaramanga. Entonces qué es lo que pasa? Que se colapsa la ciudad, porque llega gente de toda el área metropolitana. Se vamos a entrar se colapsa. Si vamos a salir se colapsa. Eso es lo que nosotros tenemos. Colapsamos la principal vía que es la cra 27 cierto, de sur a norte, y colapsamos todas las vías complementarias en las calles, entonces tenemos 3 vías principales, que son la Quebrada Seca, La Calle 36 y calle 56. Van a subir los carros y se colapsan y las vías complementarias se colapsan, porque no pueden ... la 27 nos genera un trancón tal magnitud que colapsa la ciudad entonces de oriente a occidente, porque el problema es la movilidad hacia el sur. Entonces se plantearon unas obras que se están haciendo para mitigar eso, que no van a servir para nada , que la sociedad de ingenieros ya les dijo, hace años, desde que estaban haciendo los diseños y se inventaron el 3 carril, el deprimido del p...54, el intercambiador de Quebrada Seca con 27, el de la 15 con Quebrada Seca, que eso no sería para nada, porque no resolvía el tema en general. El tercer carril alarga el trancón 800 metros y vuelve el cuello de botella. Yo les he explicado el ¿por qué? Hay en El Diamante, hay un conjunto que lo atravesaron donde podía ser el desarrollo. Adelante en el Centro Comercial Cañaveral, el señor Armando Puyana, el gran urbanizador, eminente urbanizador de la ciudad, atravesó el centro comercial Cañaveral ahí, pero adicionalmente ahí mando hacer un monumento, una escultura, un mural y lo mandaron declarar patrimonio cultural de la humanidad para que eso no pueda ser movido por ninguna ley ni ninguna fuerza ni por absolutamente nada, lo único es que haya un movimiento telúrico y esa vaina se caiga, pero eso no se puede mover. No hay tercer carril, porque no hay continuidad, más adelante hay otro edificio también atravesado , son cosas de la planeación y de esos temas.

Entonces ese es una falacia, la falacia de la movilidad para plantearse un plan de reordenamiento territorial que de fondo lo que tiene es unos intereses económicos muy marcados, muy desarrollados que están contemplados sin necesidad de hacer un gran erudito en la materia de ponerse a mirar hacia dónde se van a trasladar los mercados y que acciones se han hecho para eso. Entonces un corredor vial entre Floridablanca y Piedecuesta, donde hay un espacio bastante grande de casi un kilómetro al pie de la montaña de la autopista, que eran, hasta hace pocos años, unos corredores urbanos, es decir, habían parcelaciones, habían cabañas ahí, campesinos que vivían en esta región, en esta zona, a esto a través de los concejos municipales de Floridablanca y Piedecuesta les cambiaron el uso los volvieron urbanos y oh paradoja, esas tierras las había comprado hace mucho tiempo también los grandes constructores como Marval, como Urbanas, como todos ellos, como HG, que anda diciendo que los politiqueros que se roban la ciudad, todas esas cosas. Entonces esas tierras las convirtieron en urbanas y hoy están desarrollando sendos

proyectos urbanísticos. Tierras que las compraron, cuando eran rurales, a no más de 10 mil pesos el metro y que hoy las están poniendo a valor, el solo metro, por ahí a dos millones de pesos. Una utilidad, una ganancia extraordinaria, lo que alguna vez Marx dijo la plusvalía extraordinaria de cómo le dan un valor agregado a unos predios, con el solo hecho de cambiarles el uso, y hacer unas construcciones. Prácticamente se podría decir que se están ganando la plata no tan en la construcción, sino en la urbanización de la tierra. El solo hecho de urbanizar una tierra, en una hectárea se están ganando 20 mil millones de pesos por urbanizarla. Esa era la r-e-a-l-i-d-a-d. Y cuál era la otra realidad? Pues que el desarrollo urbano tan acelerado en Bucaramanga, ley oferta/demanda del capitalismo, no es culpa de nadie, ni de los constructores, elevó los precios de los terrenos urbanizables en la ciudad. Entonces un proyecto estrato 4 o estrato 3, ya lo mínimo que valía el metro cuadrado eran 2 millones de pesos, un proyecto estrato 4 dos millones y medio o tres millones de pesos, un proyecto 5 y 6 tres millones y tres millones y medio de pesos el metro cuadrado de tierra para urbanizar. Pues estos tipos de cansaron. Si estaban ganando, pero estaban ganando poquito, no tanto como ellos están acostumbrados a ganar. Entonces dijeron cambiemos estas cosas y regulemos. Es que como una cosas, que está prohibido incluso por las teorías neoliberales, que el Estado intervenga de una manera directa en el proceso económico. Es decir, si uno se pone a hilar fino, en este caso, y busca los argumentos jurídicos y legales, uno podría incluso denunciar penalmente al alcalde y concejo de Bucaramanga por haber hecho, haber estructurado ese plan de ordenamiento de esa manera, con un direccionamiento latente, real para favorecer los intereses de unas empresas constructoras y desfavorecer a muchísimas empresas constructoras medianas y pequeñas que no tienen tierra allá, porque no la compraron. Ellos la compraron y la tienen allá. Y que en este momento se van a quedar en un escenario, donde desarrollar sus actividades económicas. Personalmente, lo más grave es atentar contra la economía y la estabilidad económica de una ciudad como la nuestra, con un argumento falaz que es el tema de la movilidad. Pues este es un caso que nos tiene que llevar a la reflexión, pero como les digo, todo eso hay que demostrarlo con cifras, con argumentos, con elementos y con la realidad. La realidad es que se paralizó la construcción. La realidad es que si vamos a las curadurías nos van a decir aquí están uno o dos proyecticos. La realidad es que una ciudad con unas personas que tenían unos lotes de terreno o unas viviendas, que tenían ya un valor agregado por efecto de proceso constructivo les depreciaron sus bienes. Lo que ya valía a 3 millones de pesos entonces quedó valiendo a 1 millón 200. Aquí sí se puede construir en Bucaramanga, por supuesto, pero uno no puede pagar a 3 millones en estrato 4 toca pagarlo máximo a millón doscientos, entonces el señor de la casa que va a decir yo no vendo, yo espero que eso cambié, pero el señor tiene 60 o 70 años, que hace, en dos o tres años dice: “me toca vender, lo que me den”. Entonces le tumbaron un poco de planta, un perjuicio económico a esas personas que ya tenían unas expectativas y que tenían digamos que sus casas ya tenían un valor real, por efecto de la dinámica. Uno acepta cuando en una crisis, cuando viene un proceso de burbuja o un proceso especulativo que la misma dinámica económica haya conducido a que se haya entrado en ese proceso de fracaso, pero cuando no es la misma dinámica que lo ha llevado a eso, sino que el Estado ha conducido a eso, cuando en las lógicas del desarrollo económico, en las teorías, debe estar arreglado en las leyes el Estado no puede intervenir en los procesos económicos, tiene prohibido, tiene que ser un coayudante para el proceso de desarrollo, no hacer eso que el tipo está haciendo.

Con otro agravante, que nos crearon un impuesto de valorización, diciéndole a la gente que se pagara, que lo pagara o que lo pagara. Que fue impuesto, en contra de lo que la gente manifestó públicamente a través de las marchas y las movilizaciones y a través de sendas demandas que están cursando en ...están haciendo trasmite en el Tribunal Superior de Santander y a través de los organismos de control como la Procuraduría que logró parar el cobro hasta estos días. En contra de eso, un impuesto de valorización, diciéndole a usted que pague valorización, que su casa se va a valorizar, cuando lo que está es perdiendo. Hay cabría también un denuncia penal, una demanda contra el municipio por daños y perjuicios, porque mientras me hizo pagar un impuesto de valorización, porque mi casa se iba a valorizar, mi casa perdió valor. Eso habría que argumentarlo muy bien, por supuesto. Sustentarlo muy bien, con fundamentos legales. Todo lo de ley. Pero yo creo que es una pelea que hay que dar. No para que eso se revierta en el corto plazo, pero para evitar que otro alcalde lo vuelva a hacer. Es decir, para sentar sentencia. Y evitar que eso que hicieron acá lo vuelvan a hacer en otra ciudad y atenten contra la estabilidad económica de los ciudadanos. Son como muchos los elementos, pero yo he tratado de hacerlo lo más secuencial posible para poder uno, y para que usted tengan la visión y concepción de lo que estamos abordando, ya con elementos informativos de prensa, con las entrevistas que vamos a hacer, con las cifras y los datos que vamos a tener, tenemos nosotros claridad del sustento del proyecto investigativo, porque no se nos quede como una cosa de pasión política, sino que sea una cosas científica. Entonces la investigación tiene que llevarnos a presentar unos resultados extraordinarios en cuanto a las cifras económicas que las podamos sacar de Camacol. En términos generales, he tratado de presentarle las ideas generales, pero eso tiene más cositas. Hay más insumos para meterle ahí, pero este puede ser un elemento básico para ir, como el tamizado de eso, para mirar que le agregamos o que le quitamos, qué es conveniente plasmar en el documento y qué no es conveniente.

**FORMATO DE CODIFICACIÓN DESCRIPTIVA**

|   |  |
|---|--|
| <p>9:55<br/>Septiembre16 de 2015. 6:20-<br/>Septiembre 19 de 2015 10:00-</p>  |  |
| <p>Digamos que inicialmente el nuevo plan de ordenamiento territorial de Bucaramanga no está concebido desde una óptica social sino de un concepto eminentemente económico. (óptica de POT)</p> <p>¿qué quiere decir esto? Esto quiere decir que los que lo diseñaron, quienes lo pensar, quienes lo crearon estaban pensando realmente hacer una política pública no para el beneficio de la mayoría de los ciudadanos, sino para un pequeño sector de ciudadanos de Bucaramanga, especialmente para un pequeño sector de constructores aventajados, unos constructores, digamos, muy fuertes que existe en la ciudad, que incluso son los mayores constructores del país, algunos de ellos, en el caso de MARVAL , como en el caso de URBANAS, que tienen incidencia nacional. (beneficio de algunos constructores)</p> <p>Marval es la constructora más grande que hay en el país, incluso ya está construyendo en otros países. (primera constructora)</p> <p>Entonces partiendo de eso. De ese primer elemento de que no es un plan de ordenamiento territorial... no es una política pública que encuentra su mayor plausibilidad social sino que por el contrario es una política pública que rompe con la filosofía de las políticas públicas que tienen que ser (Óptica del POT)</p> <p>...de buscar beneficio de la mayor cantidad de ciudadanos de determinado territorio, país, ciudad, departamento, nación, etc. Ese es un primer tema. (Filosofía de la política pública)</p> <p>El segundo elemento es que no se consideró los efectos secundarios o lo que a veces en la guerra se llama los efectos colaterales que eso pudiese tener. (“efectos secundarios”)</p> <p>Que hoy no lo estamos viendo todavía. (no siente la ciudad)</p> <p>No lo está sintiendo la ciudad, porque antes de la aprobación del nuevo plan de ordenamiento territorial hubo una maratón de licenciamiento de proyectos que se hicieron a través del plan de ordenamiento antiguo. Entonces digamos que hay todavía como una reserva de licencias y proyectos que se están construyendo desde el plan de ordenamiento antiguo. (no siente la ciudad)</p> <p>pero que en su defecto, el próximo año, a partir del segundo semestre , esos proyectos van a tener un agotamiento y nos vamos a encontrar</p> | <p>Óptica del POT</p> <p>(beneficio de algunos constructores)</p> <p>(primera constructora)</p> <p>(óptica del POT)</p> <p>(filosofía de la política pública)</p> <p>(“efectos secundarios”)</p> <p>(no siente la ciudad)</p> <p>(“cero proyectos)</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>que la ciudad va a tener casi que cero proyectos nuevos de construcción, de ahí en adelante para desarrollarse. (“cero proyectos nuevos”)</p>  | <p>nuevos”)</p>                          |
| <p>Entonces eso va a tener unas consecuencias muy lamentables. (consecuencias)</p>  | <p>(“consecuencias”)</p>                 |
| <p>Ustedes saben lo que dinamiza la economía en el país, y sobre todo en nuestra ciudad, en nuestra región, que no es una ciudad que esté llenas de industrias, que no es una ciudad que tenga un potencial muy fuerte económico que permita decir que no dependemos de la construcción sino que los ingresos reales y fuertes de esto tienen que ver con otro fenómeno de la economía, sino de lo contrario, dependemos de fundamentalmente de lo que pueda suceder en el sector de la construcción. ( construcción dinamiza economía)</p> | <p>(construcción dinamiza economía)</p>  |
| <p>El sector de la construcción, que es un subsector del sector industrial, está dinamizando la economía de la ciudad y la economía del país. ( construcción dinamiza economía)</p>   | <p>( construcción dinamiza economía)</p> |
| <p>Los gringos decían que cuando al país le iba bien, era porque a la cailer motor le iba bien. Es decir, que el referente en los años 60, 70 y 80 de la economía norteamericana era la industria automotriz. Si la industria automotriz estaba consolidada y fuerte, al país le iba supremamente bien, porque irradiaba los demás sectores de la economía. Y un subsector de la economía, irradia todos los sectores de la economía. (los gringos decían)</p>  | <p>(los gringos decían)</p>              |
| <p>En el país pasa algo similar. Si a la construcción le va bien, al país le va bien. Ese es el referente. (construcción dinamiza economía)</p>   | <p>(construcción dinamiza economía)</p>  |
| <p>Entonces en la construcción, ese pequeño subsector del sector industrial, mueve absolutamente todo. Mueve ferreterías, mueve agregados para la ésta, mueve el acero, mueve el cemento, mueve empleos, mano de obra calificada de ingenieros, arquitectos, topógrafos, de ISO, de ingenieros ambientales, de todo lo que usted quiera. (“mueve absolutamente todo”)</p>   | <p>(“mueve absolutamente todo”)</p>      |
| <p>Pero también mueve un fuerte grueso de la mano de obra no calificada de la ciudad. La gente que no sabe hacer nada más se emplea en la construcción, porque no tiene ninguna profesión definida. Y de ayudantes no les exigen que sean expertos en ese trabajo, sino que tengan la vocación de aguantarse un trabajo desde la 7 de la mañana hasta las 5 de la tarde. Llueva, truene o relampagueé, ese es el grupo que suple un sector social bastante marginal y en gran cantidad que</p>  | <p>(“mano de obra no calificada”)</p>    |

|  |   |
|--|---|
| <p>existe en nuestras ciudades. (“mano de obra no calificada”)</p> <p>Bogotá, por ejemplo, los estratos 1,2 y 3 son el 84 por ciento de la población de la ciudad, solo el 16% está repartido en el estrato 4, 5 y 6. (Estratos de Bogotá)</p> <p>Y Bucaramanga tiene más o menos una connotación de esa naturaleza. (Estratos de Bucaramanga)</p> <p>La ciudad tiene dos visiones. La más bonita que es la meseta, en donde estamos nosotros y la ciudad feita que es la periferia de la meseta. (dos visiones de Bucaramanga)</p> <p>Todo lo que está en lo que se llama la ciudad norte, la periferia occidental, la escarpa oriental, la zona sur de la ciudad que tiene unos ... de marginalidad terribles y tremendos. Entonces en ese sentido, digamos que tenemos como ese elemento, la construcción impacta positivamente sobre esos sectores, especialmente en el sector más marginado de la población y en cierta medida ayuda en que otros elementos como inseguridad no se disparé. (construcción impacta)</p> <p>Imagínate 100 empleados que tenemos nosotros que viven en barrios muy marginales que no tengan empleo con esposa e hijos, a que se pueden dedicar. (sin trabajo)</p> <p>Tienen dos posibilidades: la informalidad ¿cierto? Al semáforo, a la calle, a la venta ambulante, etc, etc o pueden dedicarse a la ilegalidad: a traer gasolina de contrabando, a traer contrabando general, a meterse en alguna banda de fleteros, a volverse raponeros de la esquina, a volverse atracadores, es decir, a irse a la violencia social representadas en esas situaciones. (dos posibilidades)</p> <p>Entonces el impacto que pueda tener el que un sector como la construcción en una ciudad como la nuestra, que nos la han pintado nuestros gobernantes como la Chicago latinoamericana, es de unas consecuencias incalculables de manera negativa, en aspectos como ese. (Impacto negativo)</p> <p>Pero en aspectos económicos también, la gran capacidad, los grandes economistas, esto no lo descubrí yo, los descubrieron las leyes económicas es que la economía de una región, país o una nación se sustenta en el primer ciclo del círculo virtuoso de la economía que es el empleo. Es decir, a mayor capacidad de empleo, mucho más fuerte y robusta la economía. (generar empleo)</p> <p>En los sitios donde hay mayor desempleo, la economía...es un síntoma</p> | <p>(Estratos de Bogotá)</p> <p>(Estratos de Bucaramanga) de</p> <p>(dos visiones de Bucaramanga) de</p> <p>(construcción impacta)</p> <p>(sin trabajo)</p> <p>(dos posibilidades)</p> <p>(impacto negativo)</p> <p>(generar empleo)</p> |
|--|---|

|  |   |
|--|---|
| <p>que la economía está en crisis o está en una debacle. España en estos momentos tiene casi 5 millones de parados, llaman ellos allá, son 28 millones de habitantes, estamos hablando del 32% casi de la población económicamente activa de España que está sin empleo, entonces España está atravesando una crisis económica de incalculables consecuencias. (desempleo)</p>   | <p>(desempleo)</p>                            |
| <p>Eso le puede pasar a nuestra ciudad. Que esa gente que deja de laborar en la construcción, que está laborando en la construcción, se impacte. (puede pasar en Bucaramanga)</p>  | <p>(puede pasar en Bucaramanga)</p>           |
| <p>Esas personas además qué hacen esas personas consumen bienes y servicios, consumen alimentos, consumen educación, consumen vestidos, consumen algo de recreación, consumen bebidas y alimentos, que son el 54% del ingreso bruto nacional. (consumen bienes y servicios)</p>  | <p>(consumen bienes y servicios)</p>          |
| <p>La industria de los alimentos y de las bebidas representa el 54% del PIB nacional. Este es un país que está dedicado a comer y a beber. (comer y beber)</p>   | <p>(comer y beber)</p>                        |
| <p>Entonces cuando afectas un reglón del producto interno bruto como ese, de una ciudad como está, eso se va a sentir. Entonces baja el consumo de leche, baja el consumo de huevos. Afectas al de la leche, afectas al de los huevos, afectas al del pan, afectas al de las ventas de ropa, afectas a todo el mundo. (impacto negativo)</p>   | <p>(impacto negativo)</p>                     |
| <p>Es decir cuando tienen un sector económico que te genera, que te irradia toda la economía positivamente y lo afectas de la manera como lo están afectando a través de esta política pública eso tiene unas consecuencias supremamente lamentables. Impacto del POT</p>  | <p>Impacto del POT</p>                        |
| <p>Por fortuna tenemos dólar a más de 3.000 pesos, que ha impedido que entre en funcionamiento de manera oportuna los males llamados tratados de libre comercio. (Precio del dólar)</p>  | <p>(precio del dólar)</p>                     |
| <p>Nosotros firmamos el año pasado un tratado de libre comercio con Corea del Sur. Corea del Sur es subsidiaria de Asia, Singapur, estos países que tienen unas economías que lograron romper el subdesarrollo y salir y surgieron con unas economías muy fuertes y además que tienen relaciones comerciales con China y estos países son los mayor productores de manufacturas, de calzado, confecciones , auto-partes, etc. (tratados de libre comercio con Corea)</p> | <p>(tratados de libre comercio con Corea)</p> |
| <p>El otro gran sector que le aporta una gran fuente de empleo a la ciudad es la industria, entre comillas, es el calzado, tenemos 7.500 talleres artesanales en el área metropolitana de Bucaramanga que</p>  | <p>Cantidad de fábricas de calzado</p>        |

|  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| <p>generan cerca de 100 mil empleos directos. Estamos hablando de 100 mil familias que dependen de eso. Cantidad de fábricas de calzado</p>  |                                       |
| <p>Y digo que por fortuna el dólar está a 3000 pesos, porque si estuviera a 1800 estaríamos inundados de zapato coreano y zapato chino, competitivo en calidad, pero no competitivo en precios con nuestros empresarios, porque aquí se ha privilegiado el trabajo extranjero sobre el trabajo nacional, preferimos que se llenen de trabajo los coreanos y los chinos, que nuestros trabajadores colombianos pierdan sus puestos de trabajo, porque las fábricas tengan que cerrar o en su efecto disminuir su capacidad productiva y que la gente se vaya a la debacle económica. (Precio del dólar)</p> | <p>(precio del dólar)</p>             |
| <p>Este es otro elemento que tenemos que tener en cuenta. Tenemos una política pública municipal amarrada a una política pública nacional que es la firma de un tratado de libre comercio con unos países con los cuales no tenemos capacidad de competir. (La política pública)</p>   | <p>(política pública)</p>             |
| <p>Con unas desventajas abismales en las posibilidades de competir. Entonces la ciudad se puede abocar a eso. (Desventajas para competir)</p>  | <p>(desventajas para competir)</p>    |
| <p>El otro año se aspira a que el dólar se empiece a regular, el precio del petróleo suba un poco a partir del primer trimestre, de marzo hacia arriba, empiece a subir el precio del petróleo y baje nuevamente el dólar en el rango de los 2 mil, 2 mil doscientos, 2 mil cuatrocientos. Y eso da las posibilidades de que entre nuevamente que se ponga en funcionamiento nuevamente los tratados de libre comercio. macroeconomía</p>  | <p>Macroeconomía</p>                  |
| <p>Retomando el tema del POT entonces tenemos ese otro elemento. El otro elemento es que se plan de ordenamiento territorial no va a ayudar para nada. (óptica del POT)</p>  | <p>(Óptica del POT)</p>               |
| <p>Como hemos podido averiguar, desde el año pasado, desde el 20 de mayo del año pasado hasta la fecha, no hay un solo proyecto licenciado en altura, es decir, una edificación de 10, de 20 pisos nueva con la nueva norma, con el nuevo plan como quedó establecido no hay un solo proyecto. (Parálisis en la construcción)</p>  | <p>(parálisis en la construcción)</p> |
| <p>..si se han licenciado cosas en las Curadurías, pero tienen que ver más con remodelaciones con reformas de casas de dos pisos con la</p>  | <p>Tipos de licencias de</p>          |

|   |                                       |
|---|---------------------------------------|
| <p>construcción de algunos locales comerciales, et, etc. Pero no en la medida en que se venía desarrollando esto. (Tipo de licencias de construcción)</p>   | <p>construcción</p>                   |
| <p>Por eso lo podemos decir con toda seguridad, a partir de junio del año entrante, esto queda completamente paralizada la construcción. (parálisis en la construcción)</p>   | <p>(parálisis en la construcción)</p> |
| <p>¿ qué hay de fondo? Digamos que los argumentos que se han expuesto han sido dificultades en los temas de movilidad.</p>  | <p>Argumentos sobre la movilidad</p>  |
| <p>Después de 50 años más o menos, las mismas tendencias políticas de estar gobernando la ciudad, unos y otros alternándose el poder, se dieron cuenta que había concebido una ciudad muy parroquial, muy provincial y que ese en su defecto.</p>   | <p>Ciudad parroquial</p>              |
| <p>No habían vías para que pudieran transitar los carros, entonces para evitar que se siguiera colapsando la ciudad, como está colapsada en los temas de movilidad, entonces lo que había que parar era la construcción. Es decir la teoría del sillón. Encontré a mi esposa teniendo sexo con el amante en el sillón de la casa, entonces cogí y vendí el sillón para que mi esposa no vuelva a tener sexo con el amante en el sillón de la casa. Eso es lo que están haciendo con el tema. (ciudad colapsada)</p> | <p>(ciudad colapsada)</p>             |
| <p>Entonces paremos la construcción. Sencillo. Digamos que ese es el argumento político. (argumento político)</p>   | <p>(argumento político)</p>           |
| <p>Que no hay espacios, que no hay andenes, que no hay vías, etc, etc. (no hay”)</p>  | <p>No hay</p>                         |
| <p>El argumento que hay una densificación de la ciudad acelerada. La densificación ya está. Hay zonas muy pequeñas de la ciudad, como lo es La Concordia, esta zona de acá, los estratos 3, como el barrio Girardot, Gaitán, Chapinero, Los Comuneros, que tiene una incipiente densificación, pero el resto de la ciudad está completamente densificada en alturas. (“densificación urbana”)</p>   | <p>(“densificación urbana”)</p>       |
| <p>El plan de reordenamiento territorial no prevé ampliar vías. No nos está diciendo que estamos haciendo un reordenamiento tal que con esto ampliar las vías para que si las vías son de 8 metros se vuelvan de 12 y no sean de dos carriles sino de tres carriles y haya mucha más movilidad. Eso no lo contempla.</p>  | <p>(“no prevé ampliar vías”)</p>      |
| <p>Está contemplando ampliar los andenes con unas zonas ambientales</p>   | <p>(“prevé ampliar</p>                |

|  |   |
|--|---|
| <p>que han creado, pero que van a generar una especie de muelas, porque ya hay edificaciones hechas con el plan de ordenamiento anterior, el que se acabó de liquidar y ahora con este nuevo.</p>  | <p>andenes”)</p>                                  |
| <p>Eso es lo que deja unas salientes, unas calles completamente irregulares, casi que en cada cuadra, en cada calle de Bucaramanga ya hay uno o dos edificios por lo menos, entonces pretender que eso se vuelva una cosa regular, vamos a tener una ciudad, incluso paisajísticamente, horrible. De una retacería de cosas, de lo peor ordenado.</p>  | <p>(Efectos ampliación andenes”)</p>              |
| <p>Con esos argumentos de la movilidad, trataron de presentar esto como la solución para evitar los trancones que nos incomodan a todos y que son jartos.</p>  |   |
| <p>El tema de la infraestructura de servicios públicos. (infraestructura servicios públicos)</p>   | <p>(infraestructura servicios públicos)</p>       |
| <p>Bucaramanga tiene garantizada su agua en los próximos 50 años y acabamos de construir un embalse, un embalse hacia arriba que va a surtir de agua, con las reservar para surtir de agua a la ciudad.</p>  | <p>(“Garantizada su agua”)</p>                    |
| <p>Tenemos una empresa electrificadora que funciona a las mil maravillas. No tenemos problemas con eso. (electricidad)</p>   | <p>(electricidad)</p>                             |
| <p>Y tenemos un sistema de acueducto y alcantarillado que digamos que suficiente. (sistema de acueducto y alcantarillado)</p>  | <p>(sistema de acueducto y alcantarillado)</p>    |
| <p>Tenemos un tema de basuras, que no se ha querido resolver, pero es por intereses económicos de la clase política que está al frente de eso. (problema de basuras)</p>   | <p>(problema de basuras)</p>                      |
| <p>Pero en términos generales, la infraestructura de servicios públicos está medianamente resuelta para que eso no sea una excusa. (resuelta la infraestructura de servicios)</p>  | <p>(resuelta la infraestructura de servicios)</p> |
| <p>Lo que no le han dicho a la gente es que hay de fondo. Detrás de eso qué hay? Porque a uno le dice, sí que hay que pagar esto, pero adicionalmente tampoco le han contado a la gente que esa misma clase política que ha gobernado esta ciudad, la última obra de trascendencia la hizo hace 20 años, que fue el intercambiador de la Puerta del Sol. (clase política de Bucaramanga)</p> | <p>Clase política de Bucaramanga</p>              |
| <p>Es decir, que la ciudad, en 20 años creció 5 veces en sus desarrollos urbanísticos y no se construyó ni siquiera un andén nuevo. Y eso es una vergüenza. ( consecuencia urbana de clase política)</p>   | <p>(consecuencia urbana clase política)</p>       |
| <p>Esa es la tragedia que nos ha estado pasando. (la tragedia actual)</p>  | <p>(Tragedia actual)</p>                          |

|  |  |
|--|--|
| <p>Lo que han estado haciendo es cursos de modistería y regalándole la plata a fundaciones y fundaciones. (regalando el dinero) pero el desarrollo de infraestructura de la ciudad tiene un atraso de 50 años, porque nadie se preocupó por hacer un desarrollo de infraestructura, porque los paisanos que están ahí al frente de eso son como unos gatos lustrosos, esos gatos grandes, que se acuestan en los muebles, ya están rebosados de tanto comer y tanto llenarse y les importa un pito la ciudad.</p>  | <p>(regalando el dinero)<br/>Atraso en infraestructura</p> |
| <p>Les importa su interés personal, entonces no visionaron que esto era una ciudad que estaba creciendo de manera acelerada y no se preocuparon por hacer nada. (“no visionaron”)</p>  | <p>(“no visionaron”)</p>                                   |
| <p>Solo por hacer contraticos y puentecitos. (“solo por hacer...”)</p>   | <p>(“solo por hacer...”)</p>                               |
| <p>Bueno hicieron el puente de la 9ª, que era necesario hacerlo, pero eso debió hacerse hace 15 años. Ya deberíamos ir en el puente del Mutis para allá y el otro puente.</p>  | <p>(nueva infraestructura)</p>                             |
| <p>Estar conectando la ciudad con el occidente y haberse planteado otra vía perimetral por allá arriba. Estar pensando hacer la autopista sobre la autopista. Es decir, una cosa que vaya sobre la autopista o que por allá vaya en transporte público o por allá vaya todo el transporte privado y esta se deje para el transporte público.</p>   | <p>(“no visionaron”)</p>                                   |
| <p>En unos.. como se está planteando en Bogotá en unos trenes de lejanías. Unos metros ligeros. (“como se está planteando”)</p>  | <p>(“como se está planteando”)</p>                         |
| <p>Esta ciudad no necesita un metro convencional necesita un metro ligero. Un sistema de transporte que sea ágil, que sea rápido.</p>  | <p>(La ciudad necesita)</p>                                |
| <p>(...) Necesitamos una vía principal, porque el problema nuestro es el sur. El 80 por ciento de la gente que vive en Floridablanca trabaja en Bucaramanga, el 70% de Piedecuesta trabajan en Bucaramanga y el otro 60% de Girón trabajan en Bucaramanga. En Rionegro. La señora que trabaja acá con nosotros vive en Rionegro. Mucha gente de Lebrija trabaja en Bucaramanga.</p>  | <p>(la ciudad necesita)</p>                                |
| <p>Entonces qué es lo que pasa? Que se colapsa la ciudad, porque llega gente de toda el área metropolitana. Se vamos a entrar se colapsa. Si vamos a salir se colapsa. Eso es lo que nosotros tenemos. Colapsamos la principal vía que es la cra 27 cierto, de sur a norte, y colapsamos todas las vías complementarias en las calles, entonces tenemos 3 vías principales, que son la Quebrada Seca, La Calle 36 y calle 56. Van a subir los carros y se colapsan y las vías complementarias se colapsan, porque no pueden ... la 27 nos genera un trancón tal magnitud que</p> | <p>“ciudad se colapsa”</p>                                 |

|   |                                     |
|---|-------------------------------------|
| <p>colapsa la ciudad entonces de oriente a occidente, porque el problema es la movilidad hacia el sur.</p>  |                                     |
| <p>Entonces se plantearon unas obras que se están haciendo para mitigar eso. (Ellas) no van a servir para nada. La sociedad de ingenieros ya les dijo, hace años, desde que estaban haciendo los diseños y se inventaron el 3 carril, el deprimido del p...54, el intercambiador de Quebrada Seca con 27, el de la 15 con Quebrada Seca, que eso no sería para nada, porque no resolvía el tema en general.</p>   | <p>Obras no resuelven</p>           |
| <p>El tercer carril alarga el trancón 800 metros y vuelve el cuello de botella. Yo les he explicado el ¿por qué? Hay en El Diamante, hay un conjunto que lo atravesaron donde podía ser el desarrollo. Adelante en el Centro Comercial Cañaverál, el señor Armando Puyana, el gran urbanizador, eminente urbanizador de la ciudad, atravesó el centro comercial Cañaverál ahí, pero adicionalmente ahí mando hacer un monumento, una escultura, un mural y lo mandaron declarar patrimonio cultural de la humanidad para que eso no pueda ser movido por ninguna ley ni ninguna fuerza ni por absolutamente nada, lo único es que haya un movimiento telúrico y esa vaina se caiga, pero eso no se puede mover. No hay tercer carril, porque no hay continuidad, más adelante hay otro edificio también atravesado, son cosas de la planeación y de esos temas.</p>   | <p>El tercer carril no resuelve</p> |
| <p>Entonces ese es una falacia, la falacia de la movilidad para plantearse un plan de reordenamiento territorial que de fondo lo que tiene es unos intereses económicos, muy marcados, muy desarrollados.</p>   | <p>(“Falacia de la movilidad”)</p>  |
| <p>(Los intereses económicos) que están contemplados, sin necesidad de hacer un gran erudito en la materia, de ponerse a mirar hacia dónde se van a trasladar los mercados y que acciones se han hecho para eso. Entonces un corredor vial entre Floridablanca y Piedecuesta, donde hay un espacio bastante grande de casi un kilómetro al pie de la montaña de la autopista, que eran, hasta hace pocos años, unos corredores urbanos, es decir, habían parcelaciones, habían cabañas ahí, campesinos que vivían en esta región, en esta zona, a esto a través de los concejos municipales de Floridablanca y Piedecuesta les cambiaron el uso los volvieron urbanos y oh paradoja, esas tierras las había comprado hace mucho tiempo también los grandes constructores como Marval, como Urbanas, como todos ellos, como HG, que anda diciendo que los politiqueros que se roban la ciudad, todas esas cosas.</p> | <p>Interés principal de POT</p>     |
| <p>Entonces esas tierras las convirtieron en urbanas y hoy están desarrollando sendos proyectos urbanísticos. (cambio uso del suelo)</p>  | <p>Cambio uso del suelo</p>         |
| <p>Tierras que las compraron, cuando eran rurales, a no más de 10 mil pesos el metro y que hoy las están poniendo a valor, el solo metro, por ahí a dos millones de pesos. Una utilidad, una ganancia extraordinaria,</p>   | <p>Utilidad de metro cuadrado</p>   |

|   |   |
|---|---|
| <p>lo que alguna vez Marx dijo la plusvalía extraordinaria de cómo le dan un valor agregado a unos predios, con el solo hecho de cambiarles el uso, y hacer unas construcciones. (“utilidad de metro cuadrado”)<br/>Prácticamente se podría decir que se están ganando la plata no tan en la construcción, sino en la urbanización de la tierra. El solo hecho de urbanizar una tierra, en una hectárea se está ganando 20 mil millones de pesos por urbanizarla. Esa era la r-e-a-l-i-d-a-d. (fuente de la riqueza)</p>  | <p>(fuente de la riqueza)</p>           |
| <p>Y cuál era la otra realidad? Pues que el desarrollo urbano tan acelerado en Bucaramanga, ley oferta/demanda del capitalismo, no es culpa de nadie, ni de los constructores, elevó los precios de los terrenos urbanizables en la ciudad. Ley del mercado urbano</p>  | <p>Ley del mercado urbano</p>           |
| <p>Entonces un proyecto estrato 4 o estrato 3, ya lo mínimo que valía el metro cuadrado eran 2 millones de pesos, un proyecto estrato 4 dos millones y medio o tres millones de pesos, un proyecto 5 y 6 tres millones y tres millones y medio de pesos el metro cuadrado de tierra para urbanizar. Pues estos tipos de cansaron. Si estaban ganando, pero estaban ganando poquito, no tanto como ellos están acostumbrados a ganar. Entonces dijeron cambiemos estas cosas y regulemos. (cansados de ganar poco)</p>   | <p>(cansados de ganar poco)</p>         |
| <p>Es que como una cosa, que está prohibido incluso por las teorías neoliberales, que el Estado intervenga de una manera directa en el proceso económico. (Violación de la mano invisible)</p>  | <p>(violación de la mano invisible)</p> |
| <p>Es decir, si uno se pone a hilar fino, en este caso, y busca los argumentos jurídicos y legales, uno podría incluso denunciar penalmente al alcalde y concejo de Bucaramanga por haber hecho, haber estructurado ese plan de ordenamiento de esa manera, con un direccionamiento latente, real para favorecer los intereses de unas empresas constructoras y desfavorecer a muchísimas empresas constructoras medianas y pequeñas que no tienen tierra allá, porque no la compraron. Ellos la compraron y la tienen allá. Y que en este momento se van a quedar en un escenario, donde desarrollar sus actividades económicas. (favorecer intereses)</p> | <p>Favorecer intereses</p>              |
| <p>Personalmente, lo más grave es atentar contra la economía y la estabilidad económica de una ciudad como la nuestra, con un argumento falaz que es el tema de la movilidad. (Atentado contra la economía)</p>   | <p>(atentado contra la economía)</p>    |
| <p>Pues este es un caso que nos tiene que llevar a la reflexión, pero como les digo, todo eso hay que demostrarlo con cifras, con argumentos, con elementos y con la realidad. (demostrar con evidencias)</p>   | <p>(demostrar con evidencias)</p>       |
| <p>La realidad es que se paralizó la construcción. (paralizó la construcción)</p>   | <p>(paralizó la</p>                     |

|   |  |
|---|--|
| <p>La realidad es que si vamos a las curadurías nos van a decir aquí están uno o dos proyecticos. (“uno o dos proyectos”)</p> <p>La realidad es que una ciudad con unas personas que tenían unos lotes de terreno o unas viviendas, que tenían ya un valor agregado por efecto de proceso constructivo les depreciaron sus bienes. Lo que ya valía a 3 millones de pesos entonces quedó valiendo a 1 millón 200. (depreciación de bienes)</p> <p>Aquí sí se puede construir en Bucaramanga, por supuesto, pero uno no puede pagar a 3 millones en estrato 4 toca pagarlo máximo a millón doscientos, entonces el señor de la casa que va a decir yo no vendo, yo espero que eso cambié, pero el señor tiene 60 o 70 años, que hace, en dos o tres años dice: “me toca vender, lo que me den”. Entonces le tumbaron un poco de planta, un perjuicio económico a esas personas que ya tenían unas expectativas y que tenían digamos que sus casas ya tenían un valor real, por efecto de la dinámica. (depreciación de bienes)</p> <p>Uno acepta cuando en una crisis, cuando viene un proceso de burbuja o un proceso especulativo que la misma dinámica económica haya conducido a que se haya entrado en ese proceso de fracaso, pero cuando no es la misma dinámica que lo ha llevado a eso, sino que el Estado ha conducido a eso, cuando en las lógicas del desarrollo económico, en las teorías, debe estar arreglado en las leyes el Estado no puede intervenir en los procesos económicos, tiene prohibido, tiene que ser un coayudante para el proceso de desarrollo, no hacer eso que el tipo está haciendo. (Estado no intervencionista)</p> <p>Con otro agravante, que nos crearon un impuesto de valorización, diciéndole a la gente que se pagara, que lo pagara o que lo pagara. Que fue impuesto, en contra de lo que la gente manifestó públicamente a través de las marchas y las movilizaciones y a través de sendas demandas que están cursando en ...están haciendo trasmite en el Tribunal Superior de Santander y a través de los organismos de control como la Procuraduría que logró parar el cobro hasta estos días.</p> <p>(impuesto de valorización)</p> <p>En contra de eso, un impuesto de valorización, diciéndole a usted que pague valorización, que su casa se va a valorizar, cuando lo que está es perdiendo. (Efecto del impuesto de valorización)</p> <p>Hay cabría también un denuncia penal, una demanda contra el</p> | <p>construcción)</p> <p>(“uno o dos proyectos”)</p> <p>(depreciación de bienes)</p> <p>(depreciación de bienes)</p> <p>(Estado no intervencionista)</p> <p>(“impuesto de valorización”)</p> <p>(efecto del impuesto de valorización)</p> |
|---|--|

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <p>municipio por daños y perjuicios, porque mientras me hizo pagar un impuesto de valorización, porque mi casa se iba a valorizar, mi casa perdió valor. (mi casa perdió valor)</p> <p>Eso habría que argumentarlo muy bien, por supuesto. Sustentarlo muy bien, con fundamentos legales. Todo lo de ley. Pero yo creo que es una pelea que hay que dar. No para que eso se revierta en el corto plazo, pero para evitar que otro alcalde lo vuelva a hacer. Es decir, para sentar sentencia. Y evitar que eso que hicieron acá lo vuelvan a hacer en otra ciudad y atenten contra la estabilidad económica de los ciudadanos. Son como muchos los elementos, pero yo he tratado de hacerlo lo más secuencial posible para poder uno, y para que usted tengan la visión y concepción de lo que estamos abordando, ya con elementos informativos de prensa, con las entrevistas que vamos a hacer, con las cifras y los datos que vamos a tener, tenemos nosotros claridad del sustento del proyecto investigativo, porque no se nos quede como una cosa de pasión política, sino que sea una cosas científica. Entonces la investigación tiene que llevarnos a presentar unos resultados extraordinarios en cuanto a las cifras económicas que las podamos sacar de Camacol. En términos generales, he tratado de presentarle las ideas generales, pero eso tiene más cositas. Hay más insumos para meterle ahí, pero este puede ser un elemento básico para ir, como el tamizado de eso, para mirar que le agregamos o que le quitamos, qué es conveniente plasmar en el documento y qué no es conveniente.</p> | <p>(mi casa perdió valor)</p> |
|--|-------------------------------|

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Encuesta al Ex Secretario de Planeación Municipal de Bucaramanga, Jesús Rodrigo Fernández.</b></p>  |  |
| <p><i>¿Qué problemas de desarrollo urbano detectaron en su indagación técnica de la situación urbana de Bucaramanga?</i></p> <p><b>Rta:</b> Bien, lo primero que hay que anotar es que infortunadamente cuando se formula el plan de ordenamiento territorial del año 2.000, no había experiencia alguna en formulación de planes de ordenamiento, entonces el plan de ordenamiento territorial de Bucaramanga, se formula pensando en tratar de causar el mínimo impacto posible a lo que se estuviera establecido. (SIN EXPERIENCIA)</p> <p>Eso fue una política que de pronto pudo haber sido equivocada en el sentido que no se aprovechó para ordenar la ciudad, sino para calcar lo que estaba ocurriendo en la ciudad en unos planos; (POLÍTICA EQUIVOCADA)</p> <p>Si en determinado sector se estaba ejerciendo alguna actividad, que podría ser no la más adecuada, se permitió que se siguiera con esa actividad, pero dando unos plazos, plazos que finalmente eran en principio de cuatro (4) años y terminaron en once (11) para reubicar ese tipo de actividad. (PLAZOS DE REUBICACIÓN)</p> |  |

Pero además hubo un cambio drástico en el tema de la edificabilidad y luego Bucaramanga en el plan de ordenamiento territorial del 2.000, con el priorito de Bucaramanga no tiene tierra, de decir tenemos que crecer verticalmente. (CAMBIO DRÁSTICO EDIFICABILIDAD)

Y llegamos al índice de construcción siete (7), índice de construcción campeón en el país y campeón lejos, es decir; los índices de construcción más normales son en el tres y medio, dos y medio, en el cuatro. (INDICE CAMPEON)

Eventualmente, entonces hubo otra cosa que llamó la atención cuando se empieza a trabajar en la revisión del plan de ordenamiento territorial y es que no había expediente municipal. (SIN EXPERIENCIA MUNICIPAL)

Entonces nunca se le hizo un seguimiento a como estaba el desarrollo del plan de ordenamiento territorial, cuando finalmente en el 2.009 acometemos la tarea de hacer expediente municipal, llegamos a unas realidades bastantes tristes. (SIN SEGUIMIENTO)

La primera realidad es que de lo planteado en el plan de ordenamiento territorial en el 2.000, es que en el 2009 había ejecutado el 6%, entonces conclusión los planes de ordenamiento territorial los asimilaron los alcaldes y la ciudadanía a códigos de urbanismo, a normas urbanas y ya. (CÓDIGOS DE URBANISMO)

Dijeron el plan de ordenamiento territorial es un tema tabú, es un tema de ingenieros, arquitectos de urbanizas, un tema especializado, al cual nadie le hace seguimiento, nadie lo mira, nadie ve cuál es la dinámica de la ciudad con el plan y no se lee. (TEMA TABÚ)

No nos enteramos de que había pasado hasta el 2009, pasando cosas tan curiosas, por llamarlas en forma muy generosa, como en donde debía haber un terminal de carga, hubo unas cosas porque hubo una avalancha entonces aparecieron las casas y no el terminal de carga. (COSAS CURIOSAS)

Entre otras cosas porque no se respetaron cuestiones que estaban en el plan de ordenamiento territorial. (NO SE RESPETARON)

Entonces el impacto que se empieza a ver, cuando se adelanta el trabajo del expediente municipal, es que tenemos una ciudad que se dijo que debía desarrollarse de una forma y así no se desarrolló. (EMPIEZA A VER)

Se desarrolló finalmente un centro ampliado y una densificación galopante que nunca se midió en cuanto a consecuencias de movilidad, de calidad de vida, de espacio público por habitante. (SE

## DESARROLLÓ)

Y resulta que una muy buena cifra que teníamos nosotros de espacio público por habitante, cuando teníamos los parque por ejemplo en cabecera de San Pio y los Sarrapios, para una cantidad de casas que se habían planteado en el sector, lo empezamos a cambiar, porque en cada casa había un edificio y obviamente el cociente entre el número de habitantes por metros cuadrados de espacio público varió fundamentalmente. (CAMBIO EN LAS CIFRAS)

Entonces a que le apunta la revisión del plan de ordenamiento territorial, a tratar de corregir esos problemas. (CORREGIR ESOS PROBLEMAS)

*¿Qué problemas de desarrollo urbano detectaron en su indagación técnica de la situación urbana de Bucaramanga?*

*Rta: Bueno, fundamentalmente había problemas de movilidad sin duda alguna, había problemas de una densificación que olvido un tanto el tema del espacio público, un problema de proliferación de actividades por efecto de la clasificación que se tomó para las actividades comerciales que era el SIU con Tres mil y pico de posiciones que finalmente se redujeron a ciento veinte y el tema de la edificabilidad exagerada.*

*¿Cómo se pensó ajustarse a los requerimientos de ley en torno al Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial?*

**Rta:** Bueno, había unos temas fundamentales de requerimientos legales que tiene que ver fundamentalmente con el tema del riesgo, entonces Bucaramanga tiene dos temas de riesgo fundamentales de atender, 1. El asunto de la sismicidad, somos una zona de riesgo sísmico alto y 2. Problemas de remoción en masa; para esos efectos entonces se zonifico Bucaramanga en trece (13) zonas, y se establecieron los estudios en cada una de las zonas se deban adelantar para pretender desarrollar cualquier tipo de proyectos, y obviamente se establecieron zonas donde únicamente se pueden hacer mitigaciones, no pueden haber nuevos desarrollos, porque ese fue otro asunto que reconoció el plan de ordenamiento territorial nuevo, infortunadamente la falta de control urbano hizo que muchas zonas que estaban previstas como zonas de protección, no fueran efectivamente zonas de protección sino hoy zonas de desarrollo de urbanizaciones piratas o de desarrollos subnormales o precarios, entonces esos desarrollos se reconocieron en el POT y se identificaron como zonas de gestión de riesgo con el propósito que de ser posibles mitigar el riesgo sean susceptibles de legalización, lamentablemente en esta administración hubo treinta y seis (36) legalizaciones sin haber adelantado las obras de mitigación, en la

administración de Lucho Bohórquez, ahora habrá que entrar a mirar cuánto vale la mitigación y si es económicamente factible hacer esa mitigación y se habla de que hay ochenta (80) asentamientos más por legalizar, cuestión que puede leerse como un tema peligroso porque podría alguien decir pues invadamos que tarde que temprano alguien legalizara y eso me parece que es un tema bastante grave.

*¿Cómo participó el sector de la construcción urbana en definición del Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial?*

**Rta:** Bueno, el sector de la construcción participo exactamente en la misma forma que participaron otros sectores económicos, por cuanto hay no se debe perder de vista que los POT se conciertan exclusivamente con las entidades ambientales con los demás sectores se socializa, lonja, camacol, sociedad de ingenieros, sociedad de arquitectos, estuvieron participando en varias de las reuniones de trabajo e incluso a camacol se le entregaron documentos de trabajo donde estaba plasmado de donde salieron los índices, cosas que en este POT ocurrió, en el anterior no, nunca pudimos encontrar de donde salió el índice siete (7) del año 2.000, pudo haber sido nueve (9), pudo haber sido cinco (5), pero nunca supimos de donde salió eso, hoy en el POT del 2014, o en la revisión frustrada del año 2011 hay documentos de trabajo en donde dice porque, como, donde y cuando, se llegó a cinco (5) y no se siguió en siete (7), porque en algunas partes subió el índice de construcción, porque en otros lados bajo el índice de construcción y existe el inventario de frentes y fondos de los diferentes sectores de la ciudad de Bucaramanga, entonces la ventaja de la decisión es que esta soportada técnicamente, esos elementos de trabajo se le entregaron a camacol, para que nos regresara su visión de porque eso estaba mal, la verdad eso nunca ocurrió, entonces en el tema durante la discusión del proyecto tanto en la época del 2011 como la del 2014 se hablaba mucho de que se dice, el POT se escribió, el POT tiene unos documentos técnicos de soportes, entonces yo creo que lo lógico, lo técnico, lo viable, es si yo tengo un documento técnico de soporte y yo gremio, considero que ese documento técnico de soporte tiene mal las hipótesis, pues la lógica es que yo entrego un documento técnico de soporte distinto y digo eso que usted escribió está mal, entonces el asunto es que si yo tomo un POT, y lo veo a la luz de que es mejor para la ciudad o si lo veo a la luz de que es mejor para el balance de mi constructora.

*Rodrigo ¿En la parte de vinculación la ciudadanía jugo un papel o la ciudadanía no la invitan a esos escenarios, solamente se socializa y se les dice, mire esto es lo que va a salir y nada más?*

**Rta:** No, a la ciudadanía se invitó, lo que ocurre lamentablemente y lo vemos en los resultados de las encuestas como vamos y lo vemos en

múltiples cosas, por ejemplo en la valorización, a la ciudadanía se le invita, se le convoca, se le dice que voten y la gente no le jala a aparecer, pero cuando ya les llega el recibo dicen pero eso cuando lo dijeron, entonces acá hubo múltiples reuniones, múltiples talleres, por fortuna todas documentadas con actas, con videos, en fin.

Pero esa imaginario de la gente que el POT es una cosa como de otros hace que tampoco es que las afluencias de la gente fueran enormes, sin embargo, hubo discusiones interesantes con gente, recuerdo por ejemplo con las personas del barrio pan de azúcar, por la propuesta de un eventual desarrollo en cerros orientales, ahí hubo unas de discusiones interesante, hubo discusiones interesantes con los hoteleros, insisto con los constructores como camacol, también, si me preguntaran, ¿Usted hizo una convocatoria aparte para alguien que pudiéramos llamar los pequeños constructores, Si a esos señores específicamente se les invito? tendría que decir específicamente No, pero no por eso podrían estar excluidos de las otras convocatorias de los diferentes sectores.

*¿Qué cambios introdujo el secretario de planeación municipal, Mauricio Mejía Abelló, en la propuesta inicialmente pensada por su equipo de trabajo?*

**Rta:** Bueno, el planteamiento que hicimos en el plan de desarrollo 2008 – 2011 era adelantar el expediente municipal y de acuerdo con eso adelantar una revisión excepcional de norma urbana por cuanto no se podía hacer todavía un plan de ordenamiento territorial de segunda generación, todo el proyecto quedo listo concertado y listo para presentarse al concejo municipal creo que el 6 u 8 de noviembre, lamentablemente el proyecto de acuerdo nunca lo presento Héctor Moreno, y cuando llega la Administración de Lucho Bohórquez se retoma el proyecto y se percatan que es posible hacer un plan de ordenamiento de segunda generación utilizando la revisión de norma urbana que estaba ya lista a hacer el resto de ajustes.

*¿Qué es el Plan de ordenamiento territorial de Segunda generación?*

**Rta:** Es la Segunda edición del plan de ordenamiento territorial, digamos que el primer plan de ordenamiento territorial es del 2000, el segundo plan de ordenamiento territorial es del 2014, por eso le llaman de segunda generación, entre el 2000 y el 2014 hay un documento que queda listo para presentarse al consejo que nunca se presenta, que es la revisión excepcional de norma urbana en el 2011, ese lo retoman y entonces hacen otros ajustes y vuelven a concertarlo porque en él entre tanto además ocurre la decisión de autoridades ambientales toma el área metropolitana el tema urbano y la corporación de defensa el tema rural y entonces se hace.

Que cambios fundamentales, creo que en el caso de la revisión de norma urbana se previó la posibilidad de desarrollar como once hectáreas en el sector de cerros orientales que no tenían protección en la nueva versión o en el plan de ordenamiento territorial de segunda generación, se dijo no se permite ningún tipo de desarrollo, eso tiene de primerazo una mirada extraordinaria, muy buena, tiene un peligro y es que el dueño de 250 hectáreas que no puede hacer nada en ella, y entonces una invasión del sector sería muy complicada.

Lo están haciendo, es una modalidad que se llama 'común y proindiviso' entonces están vendiendo lotes y la gente está urbanizando de manera ilegal.

Eso es complicado y creo que hoy en las circunstancias en que estamos es absolutamente indispensable empezar a utilizar las herramientas del POT que no se han estrenado algunas como la plusvalía y como las obligaciones urbanísticas para adquirir cerros orientales y ponerlos a que la gente los use y empiece a apropiarse de ellos para que no nos volteen la comuna catorce (14) para la doce (12) y hay si la veamos todos los días como ¡ay carajo que vaina!

*¿Cómo se construye el punto de equilibrio entre los expertos en urbanismo que contrata la alcaldía y los integrantes de las grandes constructoras de Bucaramanga en la definición de las políticas públicas?*

**Rta:** Yo creo que es muy difícil que se puedan concertar esos dos intereses, porque el constructor está muy pendiente de la caja y la política pública debe estar muy pendiente de la gente, el hoy alcalde de Bucaramanga acuñó a una frase cuando le preguntaron por la revisión de norma urbana y dijo que si los constructores estaban tan bravos, debía ser que el pueblo había quedado bien hecho.

*¿Qué ajustes realizó el Concejo Municipal de Bucaramanga al POT?*

**Rta:** No estoy muy enterado de los ajustes que hizo el consejo municipal pero creo que uno de ellos tuvo que ver con la definición de suelo rural o urbano de los sectores escarpa, entiendo que en el consejo se estableció que los sectores de escarpa serian sectores rurales, ese creo que fue uno de los ajuste y hubo otro ajuste que se presentó por efecto de las obligaciones urbanísticas que eran o que son unos valores que debe pagar el urbanizador o el constructor por número de viviendas licenciadas que creo que bajo de si eran seis (6) metros creo que bajo a cuatro (4) ese ajuste.

Rodrigo, ¿pero en términos generales en las líneas gruesas del POT, digamos en las partes nodales POT, no hubo modificaciones sustanciales por parte del Consejo?

**Rta:** Yo creo que no, yo diría que al principio los temas fundamentales que eran introducir el tema de la plusvalía, introducir lo de las obligaciones urbanísticas, racionalizar el tema del índice de edificabilidad, retornar a los aislamientos laterales y hacer algunos ajustes en los perfiles viales que eran temas gruesos del POT, creo que no hubo mayores modificaciones.

*¿En dónde se va a continuar la actividad de construcción de vivienda en el Área Metropolitana de Bucaramanga?*

**Rta:** Yo creo que el tema de vivienda del área metropolitana debe manejarse como área metropolitana, yo creo que Bucaramanga está llegando a los límites de la posibilidad de albergar más gente, porque tenemos únicamente dos opciones:

La primera es la de vivienda de interés social, que en últimas tendríamos con lote desocupado la 168 hectáreas del norte que es zona de expansión en el POT nuevo y eventualmente algunos proyectos de mejoramiento integral de barrios o de reubicación, ínsito que se pudieran dar en los sectores de la comuna 14, y algo en las comunas 9, 10 y 11 donde hay personas ubicada en sectores que no son sostenibles, y por otra parte habría la otra posibilidad que sería el tema de la renovación urbana que en Bucaramanga tiene un inconveniente bastante complejo y es que hoy todos esos sectores están habitados y están habitados por personas de mucho arraigo en el sector pero además en unas áreas bastante grandes, puede que en área cubierta estén viviendo en 45, 48 o en 50 metros cuadrados, pero tienen dos patios y un solar que entre los dos tienen 150 o 200 metros cuadrados y esa es su habitación y ahí es donde dicen, porque me cambian 200 metros por 45, yo a eso no le jalo.

Distinto de lo que ocurrió en Medellín, que lo que había era una fábrica, aquí no tenemos fábricas para tumbar, aquí tenemos casas para hacer casas, no fabricas para hacer casas, entonces el futuro está ahí, pero pienso yo que el futuro más está en los otros municipios del área que tendrán que ser los que eventualmente tienen tierra disponible para albergar nuevos desarrollos, lo que pasa es que hay que buscar que además de albergar nuevos desarrollos no se conviertan en ciudades dormitorio sino en ciudades que ofrezcan posibilidades de desarrollar otro tipo de actividades en sus municipios.

*¿En conclusión podemos decir entonces que este POT nuevo pretende regular por no decir que frenar el desarrollo acelerado y exagerado que traía la construcción en Bucaramanga?*

**Rta:** Yo creo que pretende hacer un llamado a la sensatez, de que no podemos seguir a consta de las utilidades sacrificando ciudad, y que el prioritario de que en cada casa quepa un edificio, no es posible y que si podemos hacer integración de tierras y mejorar el espacio público y el entorno de la ciudad de Bucaramanga, esas eran generalmente los

propósitos del POT y del POT de nueva generación.

*Teniendo en cuenta esto, es bien sabido que las grandes constructoras se han movido hacia el Valle de menzuly, Piedecuesta, girón y Floridablanca, donde ellos desde hace muchos años han adquirido unas tierras que antes eran rurales y hoy son urbanas y que pretender desarrollarlas, tenemos a Marval con un gran proyecto que se llama Rio de hato, que tiene 7.000 viviendas, ¿usted cree que este POT responde más a las necesidades financieras de las constructoras que realmente a la necesidad de tener una ciudad mucho más armónica?*

**Rta:** No, yo creo que este POT no responde a las necesidades financieras de las empresas constructoras pero lo que sí creo que es urgente es que los municipios del área metropolitana afinen sus temas de plusvalía y afinen sus temas del entorno de todos estos proyectos nuevos construidos en sectores que fueron rurales y se volvieron urbanos porque hay una cantidad de servicios que los municipios eventualmente no son capaces de proveer y los urbanizadores les están llevando a la gente pero dejándolas sin esos servicios institucionales, también el problema de movilidad entre Piedecuesta y Bucaramanga.

*¿Qué va a pasar con la movilidad urbana, cuando el nuevo POT no la solucione?*

**Rta:** Pues, yo creo que hay tenemos un problema de fondo grande, porque por ley los POT son municipales y resulta que hay realidades metropolitanas que no están tenidas en cuenta en los POT, esa sería una buena posibilidad de intervención de las áreas metropolitanas para ver como ensamblan este tema de tal manera que la no posibilidad de adelantar determinados proyectos en un municipio no hagan que se desborden en otros municipio y el problema de movilidad se agrave.

*Quién se hace responsable por los efectos en la vida urbana de Bucaramanga que produzca el Nuevo POT?*

**Rta:** Yo creo que al POT no le podemos achacar culpas que no tiene, el POT no resuelve temas de movilidad, no resuelve algunas angustias que puedan presentarse en un momento dado en el Área metropolitana porque el POT no tiene la virtud de ser metropolitano sino municipal, pero lo que pase al interior del municipio de Bucaramanga, de la concepción del POT del 2011 desde cuando yo me comprometí a trabajar en ese tema le dije al alcalde en ese entonces el responsable soy yo.

**ANEXOS B: FORMATO DE DIÁLOGO DE SABERES**

| RELATO ETNOGRÁFICO   | CONCEPTO   |
|--|--|
| <p>Según Mauricio Mejía Abello, la expedición del primer plan de ordenamiento territorial fue una equivocación: <b><i>“No se aprovechó para ordenar la ciudad, sino para calcar lo que estaba ocurriendo en la ciudad en unos planos”</i></b>. (POLÍTICA EQUIVOCADA). DOC 007 Mauricio Mejía Abello, actual secretario de Planeación, dice que <b><i>“nadie puede negar la forma desordenada y desproporcionada como se ha venido desarrollando la capital santandereana”</i></b>. PROBLEMÁTICA. Agregó el funcionario municipal que DOC 006. <b><i>“Bucaramanga trae un desarrollo desordenado y una proliferación de construcciones en grandes alturas sin tener en cuenta una gran cantidad de factores como las vías y los servicios públicos y esto ha repercutido en que tengamos el precio de metro cuadrado más alto del país”</i></b>. PROBLEMÁTICA.</p> <p>“Dentro de las problemáticas urbanas, se enunciaron la movilidad, densificación, proliferación de actividad en lugares no permitidos y la edificabilidad exagerada, que se genera por el índice de construcción siete (7), índice de construcción campeón en el país y campeón lejos, es decir; los índices de construcción más normales son en el tres y medio, dos y medio, en el cuatro”. (INDICE CAMPEON). Mejía Abello dice al respecto: <b><i>“Bueno, había unos temas fundamentales de requerimientos legales que tiene que ver fundamentalmente con el tema del riesgo. Entonces Bucaramanga tiene dos temas de riesgo fundamentales de atender. Por una parte, el asunto de la sismicidad. Somos una zona de riesgo sísmico alto. Y por otra parte, la problema de remoción en masa”</i></b>. (TEMAS FUNDAMENTALES).</p> | <p>La <b>sociedad</b> es comprendida, según la postura teórica de Kenneth, desde la existencia de “situaciones problemáticas”, que invitan al Estado a dar una respuesta, por medio de las políticas públicas.</p> |

Las empresas constructoras de Bucaramanga continúan **“recibiendo licencias de construcción para edificar”**. DOC 13. **“El alcalde Luis Francisco Bohórquez retomó esta tarea, consciente de que mientras la ciudad no tenga el nuevo POT, se seguirán entregando licencias de construcción para edificios de más de 20 pisos en lotes diminutos, levantando estructuras pegadas a las casas, sin un milímetro de distancia, y abriendo locales comerciales en zonas residenciales”**.

Según el secretario municipal de Planeación, Mejía Abello, esos problemas nacen de errores del pasado. El respecto dice: DOC 007 **“A su juicio, tenemos la misión de encontrarles salida a algunos de los “males” que hoy padece el Municipio; “todo por culpa de graves errores cometidos en el pasado, tales como: la improvisación oficial y la falta de verdaderos expertos que orienten decisiones en la planeación”**. PROBLEMÁTICA. **“Entonces, según Rodrigo Fernández, a que le apunta la revisión del plan de ordenamiento territorial, a tratar de corregir esos problemas”**. (CORREGIR ESOS PROBLEMAS).

Sobre la zona de expansión, se acordó. DOC 006. **“Como quedó estipulado en el nuevo POT, se identificó que la zona de expansión estará al norte de la ciudad, básicamente por el sector de Colorado”**. EXPANSIÓN URBANA. DOC 006. Se agregó: **“En ese espacio se identificaron cerca de 130 hectáreas”**. EXTENSIÓN DE ÁREA. DOC 006. Se comentó además: **“Esas hectáreas van a quedar en expansión urbana y quedan condicionadas obviamente a la disponibilidad de servicios, pero nosotros pensamos que en un corto plazo, es decir, de cinco a seis años estas pueden ser incorporadas ya como casco urbano y se destinarán para construcción de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social”**, indicó el secretario de Planeación de Bucaramanga. INCORPORADO AL CASCO URBANO.

El acuerdo sobre los cerros occidentales de Bucaramanga fue el siguiente: DOC 13. ***“los cerros orientales no se tocarían, pues solo se podría construir en 6 hectáreas que habían sido entradas previamente a urbanizadoras y sobre las que ya no se podría hacer nada, las actividades comerciales se reducirán y las construcciones tendrían que tener un plan vial, además de otras normas de construcción de zonas verdes”***. El director de CdmB comentó sobre esa zona de la ciudad en DOC 1: DOC 14. ***“Celebramos que el municipio reconociera la escarpa occidental como rural y que se le hubiera dado su manejo a la corporación tal y como lo sosteníamos”***, indica Ludwing Arley Anaya, director de la CdmB. (CELEBRÓ ACUERDO). Sobre los asentamientos humanos, en el POT se acordó que la Alcaldía se compromete a DOC 14. ***“a volver aptos para urbanizar y en esa medida declarar como barrios a todos los asentamientos humanos del municipio, que por acuerdo quedaron fuera del DIM y que estará bajo la jurisdicción del Área Metropolitana de Bucaramanga”***.

El constructor está en la obligación a una contribución en espacio físico que se destina al espacio público. DOC 006 ***“se obligará a generar más espacio público en andenes y zonas verdes, pues se creará una figura denominada “Compensación Urbanística, que se hará de una contribución que pagarán los constructores por el derecho a elevar proyectos”***. Al respecto se agrega: DOC 006. ***“Quien construya en Bucaramanga va a tener que aportarle a la ciudad un valor por metro en que reglamentarán que mínimo se dan tres metros de canden en cada construcción”***. ***“Ante una disminución del área aprovechable, pues se baja el índice de construcción y se generan varios tipos de aislamientos, el ciudadano automáticamente debería reducir el costo de la tierra”***.

|  |  |
|--|--|
| <p>la constructora <b><i>“tendrá que adquirir dos o tres casas, según DOC 006, con el fin de que en esa área se pueda dar una altura como esas y para que así se mantenga el índice”</i></b>. DOC 27. <b><i>“El ciudadano puede ver que su tierra ya no vale lo que pensaba y decidir no vender, pero si eso mismo hace todos los dueños de los lotes, pues no se hacen proyectos”</i></b>. <b><i>No vemos incentivos claro para generar alianzas entre propietarios”</i></b>. (EFECTO EN EL CIUDADANO). <b><i>“Hay la necesidad de “un plan de proyectos de espacio público”, DOC 27. Por tanto, ese aumento de las cargas, hace que el proyecto “eventualmente terminará ejerciendo presión, según DOC 27, sobre el precio de venta”</i></b>. El pago de esos costos de los proyectos de construcción los va a asumir necesariamente el comprador de la solución de vivienda. DOC 27 <b><i>“Si bien hay aspectos, impuestos y pagos que puede asumir el empresario, un porcentaje de las consecuencias del nuevo plan va a parar en el precio que paga el cliente”</i></b>. (IMPACTO EN EL COMPRADOR) Además se agregó: <b><i>“Esto tendrá un impacto grande sobre las cifras de venta”</i></b>.</p> <p>Camacol expresó su inquietud sobre la estandarización del pago para todos los estratos. Al respecto en el DOC 27 afirman: <b><i>“con lo cual, sea cual sea el proyecto, en estrato 1 o 6, se pagará lo mismo. Esto que significa, que en el valor final del porcentaje de presión de este costo será igual”</i></b>. En este contexto de inequidad, se propone: <b><i>“que sea diferente para los estratos 2,3 y 4 que para el 5 y 6, que deberían pagar más”</i></b>. (INQUIETUD)</p> |  |
| <p>HALLAZGO</p> <p>La <b>sociedad</b> es comprendida, según la postura teórica de Kenneth, desde la existencia de “situaciones problemáticas”, que invitan al Estado a dar una respuesta, por medio de las políticas públicas. Para elaborar e implementar una política pública, en la relación entre Estado-sociedad se identifica las “situaciones problemáticas”, que requieren su intervención del Estado para</p>   |  |

solucionar esos problemas.

En el caso específico del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, se esboza una serie de problemas urbanos, que son el origen del surgimiento del POT. Según Mauricio Mejía Abello, la expedición del primer plan de ordenamiento territorial fue una equivocación: **“No se aprovechó para ordenar la ciudad, sino para calcar lo que estaba ocurriendo en la ciudad en unos planos”**. (POLÍTICA EQUIVOCADA). DOC 007

Mauricio Mejía Abello, actual secretario de Planeación, dice que **“nadie puede negar la forma desordenada y desproporcionada como se ha venido desarrollando la capital santandereana”**.

PROBLEMÁTICA.

Agregó el funcionario municipal que DOC 006. **“Bucaramanga trae un desarrollo desordenado y una proliferación de construcciones en grandes alturas sin tener en cuenta una gran cantidad de factores como las vías y los servicios públicos y esto ha repercutido en que tengamos el precio de metro cuadrado más alto del país”**. PROBLEMÁTICA.

Dentro de las problemáticas urbanas, se enunciaron la movilidad, densificación, proliferación de actividad en lugares no permitidos y la edificabilidad exagerada, que se genera por el índice de construcción siete (7), índice de construcción campeón en el país y campeón lejos, es decir; los índices de construcción más normales son en el tres y medio, dos y medio, en el cuatro. (INDICE CAMPEON).

Sin embargo, hay unos problemas fundamentales, que justifican la necesidad de un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, que se relacionan con el tema del riesgo, que nace de la ubicación de la ciudad en una de las zonas de más alto riesgo sísmico del país y la problemática de remoción en masa. Mejía Abello dice al respecto: **“Bueno, había unos temas fundamentales de requerimientos legales que tiene que ver fundamentalmente con el tema del riesgo. Entonces Bucaramanga tiene dos temas de riesgo fundamentales de atender. Por una parte, el asunto de la sismicidad. Somos una zona de riesgo sísmico alto. Y por otra parte, la problema de remoción en masa”**. (TEMAS FUNDAMENTALES).

El Estado de Colombia se interesa por prevenir desastres. Para ello orienta el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial hacia lo ambiental. Entre tanto, aparados en el anterior POT, las empresas constructoras de Bucaramanga continúan “recibiendo licencias de construcción para edificar”. DOC 13. **“El alcalde Luis Francisco Bohórquez retomó esta tarea, consciente de que mientras la ciudad no tenga el nuevo POT, se seguirán entregando licencias de construcción para edificios de más de 20 pisos en lotes diminutos, levantando estructuras pegadas a las**

***casas, sin un milímetro de distancia, y abriendo locales comerciales en zonas residenciales”.***

Según el secretario municipal de Planeación, Mejía Abello, esos problemas nacen de errores del pasado. El respecto dice: DOC 007 ***“A su juicio, tenemos la misión de encontrarles salida a algunos de los “males” que hoy padece el Municipio; “todo por culpa de graves errores cometidos en el pasado, tales como: la improvisación oficial y la falta de verdaderos expertos que orienten decisiones en la planeación”.*** PROBLEMÁTICA.

Estos problemas requieren, en consecuencia, la intervención del Estado, desde la perspectiva de la generación de una política pública urbana, que en este caso se llama Plan de Ordenamiento Territorial, que tiene la función de actuar para prevenir la ocurrencia de desastres naturales que pongan en peligro la vida de los habitantes de Bucaramanga.

De este modo, el objetivo de la política pública apunta a una negociación que enfatiza en la situación ambiental. Estos riesgos tienen un origen en condiciones de la geografía física, -ubicación de la ciudad en una falla tectónica-, que se agrava por la acción del hombre, que aprovecha el primer plan de ordenamiento territorial para desarrollar una fuerte actividad constructora, con edificios de más de 20 pisos.

Por tanto, el Estado, en este contexto de riesgo sísmico y actividad constructora, intervienen para buscar un acuerdo entre las grandes empresas constructoras y los ciudadanos, que permita un control del crecimiento urbano. Por tanto, el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial pretende, como política pública, solucionar el problema del riesgo por desastre natural. ***“Entonces, según Rodrigo Fernández, a que le apunta la revisión del plan de ordenamiento territorial, a tratar de corregir esos problemas”.*** (CORREGIR ESOS PROBLEMAS).

Para ingresar a la agenda pública, el problema debe, en todos los casos, responder a tres características: élites, el procedimiento de etiqueta y la intervención de la sociedad política.

La élites hacer referencia a ciudadanos, más o menos organizados, como ocurre con los sindicatos, políticos y administrativos, quienes definen una situación problemática. Esta elite percibe, en este caso, una desviación entre lo que es y lo que debería ser. Entre la dimensión descriptiva y la dimensión normativa.

En el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, no es la élite, en este caso, los grandes constructores, los mediadores sociales, que participan en la negociación, sino que es una negociación y acuerdo interinstitucional entre la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y la Alcaldía de Bucaramanga.

La descripción de la problemática se construye a partir de una dimensión ambiental, que surge de

los riesgos sísmicos y remoción en masa, que habilita a la Cdmb, como primera autoridad ambiental del municipio, a participar en el diálogo entre los funcionarios de las dos instituciones públicas.

Lo normativo, a su vez, hace referencia a las disposiciones legales que definen la necesidad de un nuevo POT y los acuerdos alcanzados por las dos instituciones que se validan con el debate y aprobación del acuerdo que hace el Concejo Municipal.

Una segunda característica de la agenda pública es la etiqueta, que es la competencia política que tienen las autoridades para buscar la solución del problema. Las autoridades ambientales, que trabajan en Cdmb, tienen la competencia política para proponer las acciones que prevengan los problemas urbanos de Bucaramanga. Por tanto, ellos son los encargados de definir la etiqueta. Por último, en la agenda aparece la intervención de la sociedad política, toma la decisión en torno a que hacer o no hacer para solucionar el problema. Esa intervención supone, en este caso específico, la relación entre la alcaldía de Bucaramanga y la ciudadanía. Ese diálogo se construye en el cabildo abierto, pero las propuestas de los ciudadanos no se integran al nuevo POT.

Después de identificar las situaciones problemáticas, se requiere que el tema ingrese a la agenda pública. Ésta se define, según Gustave Padioleu, como **“el conjunto de los problemas percibidos como aquellos que piden un debate público e incluso la intervención de las autoridades legítimas”**.

El nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga ingresó a la agenda pública, mediante una negociación entre la Corporación de la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y la Alcaldía de Bucaramanga, en la que se acuerda como solucionar el problema de los riesgos sísmicos y remoción en masa.

Aunque esos son las problemáticas sociales que legitiman el nuevo POT, en el seguimiento mediático de Vanguardia Liberal se detectan otros asuntos.

Entre ellos sobresalen: la zona de expansión, zona rural para los cerros occidentales y el compromiso de la alcaldía de legalizar los barrios ilegales.

Sobre la zona de expansión, se acordó. DOC 006. **“Como quedó estipulado en el nuevo POT, se identificó que la zona de expansión estará al norte de la ciudad, básicamente por el sector de Colorado”**. EXPANSIÓN URBANA. DOC 006. Se agregó: **“En ese espacio se identificaron cerca de 130 hectáreas”**. EXTENSIÓN DE ÁREA. DOC 006.

Se comentó además: **“Esas hectáreas van a quedar en expansión urbana y quedan condicionadas obviamente a la disponibilidad de servicios, pero nosotros pensamos que en un**

***corto plazo, es decir, de cinco a seis años estas pueden ser incorporadas ya como casco urbano y se destinarán para construcción de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social***", indicó el secretario de Planeación de Bucaramanga. INCORPORADO AL CASCO URBANO.

El acuerdo sobre los cerros occidentales de Bucaramanga fue el siguiente: DOC 13. ***“los cerros orientales no se tocarían, pues solo se podría construir en 6 hectáreas que habían sido entradas previamente a urbanizadoras y sobre las que ya no se podría hacer nada, las actividades comerciales se reducirán y las construcciones tendrían que tener un plan vial, además de otras normas de construcción de zonas verdes”***. El director de Cdmb comentó sobre esa zona de la ciudad en DOC 1: DOC 14. ***“Celebramos que el municipio reconociera la escarpa occidental como rural y que se le hubiera dado su manejo a la corporación tal y como lo sosteníamos”***, indica Ludwig Arley Anaya, director de la Cdmb. (CELEBRÓ ACUERDO

Sobre los asentamientos humanos, en el POT se acordó que la Alcaldía se compromete a DOC 14. ***“a volver aptos para urbanizar y en esa medida declarar como barrios a todos los asentamientos humanos del municipio, que por acuerdo quedaron fuera del DIM y que estará bajo la jurisdicción del Área Metropolitana de Bucaramanga”***.

En el proceso de construcción de una política pública, el mediador tiene la tarea de crear una imagen de la realidad. Esa imagen representa el problema a solucionar, la solución y la propuesta de acción. Por tanto, se puede afirmar, que en la elaboración de la política pública, el mediador construye la representación de la realidad.

Esa representación se logra a partir de un sistema de inclusión/ exclusión de información, que contribuye a definir un modo particular de percibir esa realidad, tomar las decisiones políticas que configuran el documento de la política pública y actuar con consonancia con esas decisiones.

Dicho en otras palabras, la imagen de la realidad es producto de un proceso cognitivo, en el que se los mediadores organizan el modo de percibir la realidad los mediadores. El nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, desde la dimensión de la actividad constructora, se centró en el cambio en índice de construcción, porque se produce un cambio en el modo de trabajar las constructoras en Bucaramanga.

Se dejó acabar la construcción de edificios, incluso de más de 20 pisos, que tumba una casa y empezaba a edificar en ese lote. Ese cambio en la construcción de edificaciones, en una ciudad con una alta densidad de edificaciones, nace de la disminución del índice de construcción.

Además de la reducción del índice, el constructor está en la obligación a una contribución en espacio físico que se destina al espacio público. DOC 006 ***“se obligará a generar más espacio***

**público en andenes y zonas verdes, pues se creará una figura denominada “Compensación Urbanística, que se hará de una contribución que pagarán los constructores por el derecho a elevar proyectos”. Al respecto se agrega: DOC 006. “Quien construya en Bucaramanga va a tener que aportarle a la ciudad un valor por metro en que reglamentarán que mínimo se dan tres metros de canden en cada construcción”.**

En consecuencia, la imagen de la realidad, se expresa en una reducción de la altura de la edificación como en la superficie del terreno, que obliga al dueño del terreno a reducir su precio por metro cuadrado. **“Ante una disminución del área aprovechable, pues se baja el índice de construcción y se generan varios tipos de aislamientos, el ciudadano automáticamente debería reducir el costo de la tierra”.**

Para solucionar el problema de área de construcción efectiva, tal como obliga el nuevo POT, la constructora **“tendrá que adquirir dos o tres casas, según DOC 006, con el fin de que en esa área se pueda dar una altura como esas y para que así se mantenga el índice”.**

El dueño de la tierra, por tanto, no va a vender la casa vieja o el lote. DOC 27. **“El ciudadano puede ver que su tierra ya no vale lo que pensaba y decidir no vender, pero si eso mismo hace todos los dueños de los lotes, pues no se hacen proyectos”. No vemos incentivos claro para generar alianzas entre propietarios”. (EFECTO EN EL CIUDADANO).** El hecho de ampliar el espacio público, producto del nuevo POT, hace que el ciudadano tenga una mejor calidad de vida, según percepción de Camacol. Sin embargo, hay la necesidad de “un plan de proyectos de espacio público”, DOC 27.

En síntesis, la imagen de la realidad, reproduce la idea de que el nuevo POT genera cargas adicionales a los proyectos de construcción, producto de la reducción del área utilizable para ejecutar el proyecto de construcción. Por tanto, ese aumento de las cargas, hace que el proyecto **“eventualmente terminará ejerciendo presión, según DOC 27, sobre el precio de venta”.**

El pago de esos costos de los proyectos de construcción los va a asumir necesariamente el comprador de la solución de vivienda. DOC 27 **“Si bien hay aspectos, impuestos y pagos que puede asumir el empresario, un porcentaje de las consecuencias del nuevo plan va a parar en el precio que paga el cliente”.** (IMPACTO EN EL COMPRADOR) Además se agregó: **“Esto tendrá un impacto grande sobre las cifras de venta”.**

La Cámara Colombiana de la Construcción –Camacol- afirmó que está de acuerdo con el pago porcentual por metro cuadrado de espacio público que asume el constructor. Camacol expresó su inquietud sobre la estandarización del pago para todos los estratos. Al respecto en el DOC 27

afirman: ***“con lo cual, sea cual sea el proyecto, en estrato 1 o 6, se pagará lo mismo. Esto que significa, que en el valor final del porcentaje de presión de este costo será igual”***. En este contexto de inequidad, se propone: ***“que sea diferente para los estratos 2,3 y 4 que para el 5 y 6, que deberían pagar más”***. (INQUIETUD)

| RELATO ETNOGRÁFICO  | CONCEPTO  |
|---|---|
| <p>La necesidad de análisis y discusión de las dos iniciativas, hace que se acorten los tiempos. Así lo registró Vanguardia Liberal. DOC 16. <b><i>“Esta situación apretaría aún más los tiempos del Concejo, que prácticamente tendría que tramitar las dos iniciativas más grandes del año”</i></b>. En el medio de comunicación local se agregó DOC 16. <b><i>“Pese a que otro de los grandes proyectos que tiene que empezar a discutir el Concejo en este período es el del presupuesto para 2014, se estima que solo será radiado hasta dentro de dos días”</i></b>.</p> <p>Desde el 2012, el secretario de Planeación Municipal, Mauricio Mejía Abello señaló DOC 011 indicó <b><i>“No obstante, ayer el funcionario le aseguró a Vanguardia Liberal que a la hora cero para la presentación oficial del documento ante la corporación será el 1 de junio, día en que se iniciará el segundo período de sesiones ordinarias del año”</i></b>.</p> <p>DOC 12. <b><i>“El último capítulo en esta vergonzosa pelea fue el anuncio del secretario de Planeación, Mauricio Mejía, de que la Cdmb no le dará el visto bueno al Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad”</i></b>. (CDMB NEGATIVA AL POT). Según DOC 12 <b><i>“Que si este terreno se considera rural, es la Cdmb la que tendrá competencia sobre el mismo y la administración de la sobretasa ambiental deriva de estos predios. Si es de carácter urbano, será del AMB”</i></b>.</p> <p>DOC 15. <b><i>“Aunque desde el despacho de Planeación se aseguró que no se conocen las razones, desde la Cdmb se indicó que se está revisando que los cambios hechos al documento queden consignados en el POT”</i></b>. El respecto de la demora en los ajustes en el documento del POT, se afirmó:</p> | <p><b><u>la política pública</u></b>, desde la perspectiva de las decisiones que se toman, <b><i>“es un conjunto de secuencias paralelas, que interactúan las unas con las otras y que se modifican continuamente”</i></b>.</p> |

DOC 15: *“Sin esos documentos nosotros no podemos dirigirnos al Consejo Territorial de Planeación, donde estimamos que nos demoraremos 15 días en concertación mientras le dan el visto bueno”, explicó Mauricio Mejía, secretario de Planeación de Bucaramanga”.*

Los constructores quieren *“DOC 13 “frenar las normas que los afectan, que el índice de construcción permanecerá tal como está hoy y que se seguirán construyendo edificios gigantescos en lotes milimétricos “.*

Sobre el índice de construcción se agregó: DOC 12 *“Ya se rumora, por ejemplo que la baja en el índice de construcción, que actualmente es de 7 y permite edificios de hasta 25 pisos, y que en el nuevo POT será de 5, es decir permitiría sólo edificios entre 10 y 15 pisos, ya se desechó y seguirá todo igual que antes”. DOC 13: “(...) Lo más grave, que se ha escuchado al secretario de Planeación hablar de 20 (ya no 6) hectáreas en los cerros que serán excluidas de la zona donde no se puede construir”.*

Al respecto se escribió: *“para que quienes se verían afectados con el nuevo POT haga lobby y lleguen a acuerdos para salvaguardar sus intereses”. DOC 12 “Estas demoras inexcusables ante la aprobación del POT”.*

#### **DISPUTAS INTERNAS/ CABILDO ABIERTO.**

Navas acusó a Suárez de peculado. DOC 20 *“Sonia Navas acusará al presidente de la corporación Edgar Suárez, de estar incurriendo en “peculado” debido a que citó a la plenaria para que la Alcaldía diera a conocer el proyecto formalmente entre todos los corporados”. Agregó Navas que “DOC 20. “El presidente llamó a toda la plenaria, algo que le cuesta al municipio dinero para socializarnos un proyecto que ni siquiera nos habían entregado. Eso no tiene sentido, y por eso desde mi punto de vista está incurriendo en un peculado”. DOC 22.”Esta semana, el presidente de la corporación Edgar Suárez, aseguró que el llamado al cabildo no se ha materializado porque la bancada liberal decidió levantarse de la sesión, pero los representantes de la colectividad “roja” aseguran que no es así”.*

DOC 22. ***“Esas –los liberales- declaraciones son mentirosas. Cuando nosotros nos levantamos fue porque consideramos que la plenaria no podía discutir el proyecto sin que primero hubiera pasado por la comisión. En ningún momento en el orden del día se estableció que se iba a radicar la proposición para el cabildo. Si no, nos hubiéramos quedado”, aseguró Uriel Ortiz, vocero de la bancada liberal.***

En consecuencia, la no aprobación del cabildo impide el estudio de POT.

DOC 21. ***“Pese a que hace 20 días el alcalde de Bucaramanga, Luis Francisco Bohórquez, radicó ante el Concejo el proyecto de acuerdo que contienen el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, de segunda generación, el documento no es estudiado por la corporación”. (SIN ESTUDIAR).***

DOC 20 ***“lo que va a pasar es que nos tocará devolver el proyecto para que el mismo Alcalde revise el cronograma, el llamado se hizo hoy así porque así está planificado el cronograma que nos entregó la misma administración”,*** explicó el Presidente del Concejo. DOC 22 ***“en lo que sí coinciden todos los concejales es en que el tiempo está corriendo”.*** DOC 21. ***“(…) La razón había obedecido inicialmente a que no se tenía claridad de cuál era el reglamento para llamar al cabido abierto, debido que ese mecanismo de participación debe ser citado por la comunidad”. (MOTIVO DE LA DEMORA).***

***“Por un lado la ley dice que son los ciudadanos los que deben radicar las firmas para hacer el llamado”. Pero otra disposición “señala que el POT debe ser llamado por el Concejo”.***

Concejo Municipal.

EL “GRAN DEBATE” Y MODIFICACIONES.

***“Revisar aspectos, según DOC 25, tales como el índice de construcción, que hoy es el más alto del país, las obligaciones urbanísticas que hoy no existen y las fichas normativas, esencia de POT y que se ha propuesto se retiren del texto del proyecto de acuerdo para que se puedan adoptar”.***  
***“Cuando faltan menos de 12 días para que venza el plazo que da la ley al***

***Concejo para pronunciarse sobre el proyecto de acuerdo, no es lo más prudente***”, se hizo uso de ese recurso.

***“DOC 25. Esto riñe con la rigurosidad y el profesionalismo del trabajo realizado desde el 2009 que se quiere culminar con la adopción de un POT de Segunda Generación”.***

En DOC 25, el ejemplar de Vanguardia Liberal comentó sobre los esfuerzos por modificar la iniciativa:

***“No es posible entrar en un “registro” de la norma para rebajar o suprimir obligaciones urbanísticas que son la herramienta financiera para construir y mejorar espacios públicos o pretender mantener el actual o “partir diferencias” en el índice de construcción cuando el expediente municipal ya indicó que el índice de 7 fue perjudicial y con 5, que sigue siendo el más alto del país, apenas se pretende morigerar el impacto de los 13 años anteriores”.***

El retiro de las fichas normativas, es una situación que ***“habría dado al traste con el nuevo POT, por cuanto dichos documentos son el instrumento de gestión por excelencia y adoptarlas por decreto no solo sería inconveniente sino ilegal”***, según DOC 26.

DOC 24. ***“(La corporación) pidió que fueran eliminadas las disposiciones que obligaban a dar una compensación monetaria o en terreno a la administración municipal por construir proyectos de vivienda en la ciudad”. Se agregó: “la petición que fue elevada por la concejal del Partido Conservador, Carmen Lucía Agredo, y secundada por cuatro concejales más de la comisión, hizo referencia a que esa comisión no era la que debía aprobar la contribución”***, según DOC 24.

Otros dos artículos del proyecto del POT se solicitaron que fueran eliminados: DOC 24.

***“La creación de un fondo para administrar los recursos que se recaudarían por esa compensación y que serían utilizados por la administración en generación de espacio público y con la obligación de que sean las constructoras las que doten las áreas***

|  |  |
|--|--|
| <p><i>de compensación en caso de que prefieran donar terrenos a hacer la contribución en dinero”.</i></p> <p><b>“Ya existe jurisprudencia que señala que al pagar una compensación el constructor no está pagando un tributo, sino que está cumpliendo con su deber ciudadano de generar espacios públicos. Por eso la Comisión de Hacienda no debe intervenir”,</b> indicó el secretario de planeación municipal.</p> <p>Se pasó <b>“de 8 a 6 metros cuadrados la compensación que deben entregar los constructores por cada vivienda de área superior a 45 metros cuadrados y de 5 a 4 cuando el área sea inferior al metraje señalado”.</b></p> <p>No habla del impacto negativo de las obligaciones urbanísticas, <b>“no se conoce soporte alguno”.</b></p> <p>Finalmente, el alcalde de Bucaramanga, Bohórquez rebajó la contribución a los constructores, mientras su posición fue inflexible frente al impuesto de valoración por las obras planeadas. DOC 26 <b>“la condescendiente rebaja en ésta contribución no compagina frente a la rígida posición del alcalde frente a los costos e irrigación del impuesto por valorización por las obras de los intercambiadores”.</b> El concejo municipal empezó a aprobar artículos de la iniciativa. DOC 23: <b>“60 artículos, de los más de 470 que comprenden el proyecto de acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial, POT, han sido aprobados”.</b> En la agenda de trabajo del Concejo se debatió sobre diversos temas relativos al POT: <b>“(lo) ambiental, los servicios públicos, la mitigación de la contaminación, las acciones de reducción de riesgos de desastre, y los bienes de interés cultural”.</b></p> <p>Además se proponen algunas sugerencias: DOC 23. <b>“Dentro de las propuestas o sugerencias que hicieron los concejales está la creación de una Unidad de Reacción Inmediata para que “a través de autoridades ambientales, Policía y el municipio”, no se permitan asentamiento en ningún área o zona de alto riesgo de erosión”.</b></p> |  |
| HALLAZGO   |  |

Cuando se habla de proceso, generalmente ese término se asocia con una secuencia de pasos, que se encadenan entre sí, en forma lineal y acumulativa, para lograr un determinado resultado. La investigación de políticas públicas, desde la secuencia lineal, según Charles O. Jones, señala cinco etapas: identificación del problema, desarrollo, puesta en marcha, evaluación y terminación del programa.

Sin embargo, en la práctica de la formulación de las políticas públicas, la identificación de las distintas etapas constitutivas es difícil de determinar, porque no es un proceso mecánico, que se acumulan uno detrás de otro. Por esa razón, el enfoque secuencial es abandonado por los estudios.

En el presente estudio de las políticas públicas sobre el Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga, se prefiere trabajar una concepción del proceso de las políticas públicas que se representan como **un “flujo continuo de decisiones y procedimientos al cual hay de tratar de re-encontrarle el sentido”**, según la propuesta de Eric Monnier.

En consecuencia, **la política pública**, desde la perspectiva de las decisiones que se toman, **“es un conjunto de secuencias paralelas, que interactúan las unas con las otras y que se modifican continuamente”**.

Antes de ilustrar sobre las secuencias paralelas, que dieron origen a la política pública sobre el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, es necesario presentar el contexto de trabajo del Cabildo Municipal. En las sesiones extraordinarias del Concejo, los ediles tienen que estudiar dos iniciativas importantes para la administración municipal. Por una parte, la Alcaldía Municipal, a través del Secretario de Planeación, insistió en la importancia de POT, como carta de navegación al desarrollo urbano de la urbe. Por otra parte, el Concejo tiene la tarea de estudiar el presupuesto municipal del 2014.

Para el análisis de las dos iniciativas, cada una de ellas por separado, se requiere de contar con el tiempo suficiente para hacer los debates entre los concejales y, en caso de ser necesario, ajustar las propuestas a las sugerencias de los ediles y de la ciudad. La necesidad de análisis y discusión de las dos iniciativas, hace que se acorten los tiempos. Así lo registró Vanguardia Liberal. DOC 16. ***“Esta situación apretaría aún más los tiempos del Concejo, que prácticamente tendría que tramitar las dos iniciativas más grandes del año”***. En el medio de comunicación local se agregó DOC 16. ***“Pese a que otro de los grandes proyectos que tiene que empezar a discutir el Concejo en este período es el del presupuesto para 2014, se estima que solo será radiado hasta dentro de dos días”***.

Desde la perspectiva de la secuencia de acciones paralelas, en el proceso de creación de la política pública de POT de Bucaramanga, el investigador identifica cuatro momentos simultáneos: demoras en el estudio del proyecto/ lobby de los constructores; proyectos simultáneos; disputas internas/ cabildo abierto y, finalmente, el “gran debate” y modificaciones.

#### **DEMORAS/ LOBBY DE LOS CONSTRUCTORES.**

La revisión del archivo de Vanguardia Liberal del Centro de Documentación de las Comunicaciones –CDC- de la UNAB, desde el 2011 hasta el 2014, permitió identificar una demora en los trámites de presentación de la iniciativa al Concejo Municipal. Desde el 2012, el secretario de Planeación Municipal, Mauricio Mejía Abello señaló que el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial llegaría al Concejo ese año. Sin embargo, en abril del 2013, no había revisado el documento. DOC 011 indicó **“No obstante, ayer el funcionario le aseguró a Vanguardia Liberal que a la hora cero para la presentación oficial del documento ante la corporación será el 1 de junio, día en que se iniciará el segundo período de sesiones ordinarias del año”**. Ante esa demora en la presentación de la iniciativa, nos preguntamos ¿qué significa la demora para el proceso de creación de la nueva POT?

Según Vanguardia Liberal, la demora en la presentación del proyecto de acuerdo sobre el Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Bucaramanga tiene como causa la disputa institucional entre el Área Metropolitana de Bucaramanga y la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga. Esa disputa pretende, por una parte, establecer qué institución es la autoridad ambiental de la ciudad y, por otra parte, el manejo de la sobretasa ambiental. DOC 12. **“El último capítulo en esta vergonzosa pelea fue el anuncio del secretario de Planeación, Mauricio Mejía, de que la Cdmb no le dará el visto bueno al Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad”**. (CDMB NEGATIVA AL POT).

El motivo de la negativa del permiso ambiental radica en que para la CDMB el suelo de la escarpa occidental de la meseta debe ser considerado como zona rural. Para la Alcaldía, ese suelo es de carácter urbano. Ante la consideración del suelo como rural, se requiere, según Cdmb, modificar ese punto en el nuevo POT. ¿Qué hay detrás de la exigencia de la Cdmb? Según DOC 12 **“Que si este terreno se considera rural, es la Cdmb la que tendrá competencia sobre el mismo y la administración de la sobretasa ambiental deriva de estos predios. Si es de carácter urbano, será del AMB”**.

La demora en la presentación del POT al Concejo se enmarca, en consecuencia, en una disputa interinstitucional entre la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y el Área

Metropolitana de Bucaramanga en la que se busca definir la institución pública es la primera autoridad ambiental del municipio. Precisar esa situación sobre lo ambiental significa que esa institución, en este caso, la CdmB, recibe el dinero proveniente de la sobretasa ambiental que pagan los bumangueses. La preocupación de la CdmB no es solo el uso rural del suelo de la escarpa occidental, sino el dinero que va a recibir por convertirse en la autoridad ambiental municipal.

Alcanzados los acuerdos entre CDMB y Alcaldía no se emitieron los actos administrativos que dan vía libre al documento del POT. DOC 15. ***“Aunque desde el despacho de Planeación se aseguró que no se conocen las razones, desde la CdmB se indicó que se está revisando que los cambios hechos al documento queden consignados en el POT”***. El respecto de la demora en los ajustes en el documento del POT, se afirmó: DOC 15:

***“Sin esos documentos nosotros no podemos dirigirnos al Consejo Territorial de Planeación, donde estimamos que nos demoraremos 15 días en concertación mientras le dan el visto bueno”, explicó Mauricio Mejía, secretario de Planeación de Bucaramanga”***.

La demora en el estudio ambiental del documento de POT generó, según Vanguardia Liberal, una serie de especulaciones en torno a los motivos del continuo aplazamiento del documento. Se afirmó entre los expertos en urbanismo en Bucaramanga que los constructores de la ciudad, que ven afectados sus intereses empresariales con algunos de los artículos de la propuesta, hicieron lobby en el Concejo Municipal para conversar con los concejales sobre el índice de construcción.

Los constructores quieren ***“DOC 13 “frenar las normas que los afectan, que el índice de construcción permanecerá tal como está hoy y que se seguirán construyendo edificios gigantescos en lotes milimétricos “***. Sobre el índice de construcción se agregó: DOC 12 ***“Ya se rumora, por ejemplo que la baja en el índice de construcción, que actualmente es de 7 y permite edificios de hasta 25 pisos, y que en el nuevo POT será de 5, es decir permitiría sólo edificios entre 10 y 15 pisos, ya se desechó y seguirá todo igual que antes”***.

También se indicó que la demora en el trámite del documento de POT se aprovechó para hacer ajustes sobre las áreas urbanas habilitadas para la construcción. ***DOC 13: “(...) Lo más grave, que se ha escuchado al secretario de Planeación hablar de 20 (ya no 6) hectáreas en los cerros que serán excluidas de la zona donde no se puede construir”***.

En síntesis, la demora en el trámite en el Concejo de Bucaramanga, en donde se debió debatir el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial sirven, según DOC 12, para que se muevan los intereses

particulares de los constructores y crear los acuerdos con los concejales para evitar que se vean afectados sus intereses empresariales. Al respecto se escribió: ***“para que quienes se verían afectados con el nuevo POT haga lobby y lleguen a acuerdos para salvaguardar sus intereses”***.

DOC 12 ***“Estas demoras inexcusables ante la aprobación del POT”***.

Por tanto, la demora en la negociación interinstitucional entre Corporación de la Defensa de la Meseta de Bucaramanga y Alcaldía generó una secuencia paralela que consistió en el lobby que hace los constructores urbano para evitar que ciertas artículos de la propuesta de POT sean aprobadas en el Concejo.

Ese lobby de constructores, como lo llama Vanguardia Liberal, hace parte de un conjunto de acciones, que se mantiene durante todo el proceso de estudio del POT en el Concejo. Por tanto, el lobby se articula con las demoras que se producen por las disputas institucionales. No se afirma aquí que haya un acuerdo entre la Cdmb y los grandes constructores, sino que los éstos aprovechan las demoras en los trámites, para defender sus intereses empresariales y personales. El esfuerzo del lobby de los constructores se orienta en este caso a la modificación de algunos de los artículos del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, entre ellos, sobre salen: evitar modificar el índice de construcción en Bucaramanga, uno de los más altos del país, que permite construir edificaciones de más de 20 pisos.

#### **DISPUTAS INTERNAS/ CABILDO ABIERTO.**

Presentado el documento de la iniciativa del POT al Concejo, se produjo otra demora en el trámite, que tiene su origen en una disputa interna entre los miembros del concejo, que frenó el proceso de estudio. Dos semanas después de presentado el documento, se generó una disputa entre miembros del partido liberal, encabezados por la concejala Sonia Navas y el presidente de la corporación, Edgar Suárez. Navas acusó a Suárez de peculado. DOC 20 ***“Sonia Navas acusará al presidente de la corporación Edgar Suárez, de estar incurriendo en “peculado” debido a que citó a la plenaria para que la Alcaldía diera a conocer el proyecto formalmente entre todos los corporados”***.

Agregó Navas que ***“DOC 20. “El presidente llamó a toda la plenaria, algo que le cuesta al municipio dinero para socializarnos un proyecto que ni siquiera nos habían entregado. Eso no tiene sentido, y por eso desde mi punto de vista está incurriendo en un peculado”***.

Seis de los concejales liberales se levantaron de la mesa. Por falta de quórum, debido a la ausencia de los liberales, se suspendió la sesión. En esa reunión del cabildo, se buscaba aprobar el cabildo abierto, que es una de las condiciones de ley, para hacer el estudio formal de la

iniciativa de POT, aseguró Edgar Suárez, presidente del Concejo.

La situación de conflicto interno en el Concejo se agudiza. Por una parte, Edgar Suárez, presidente de la corporación, afirmó que no se logró el llamado al cabildo abierto porque los concejales liberales se retiraron de la reunión. DOC 22. ***“Esta semana, el presidente de la corporación Edgar Suárez, aseguró que el llamado al cabildo no se ha materializado porque la bancada liberal decidió levantarse de la sesión, pero los representantes de la colectividad “roja” aseguran que no es así”.***

Los liberales, a su vez, llaman mentiroso al presidente del concejo, porque en ningún momento se indicó que se iba a radicar la proposición para el cabildo abierto. DOC 22. ***“Esas declaraciones son mentirosas. Cuando nosotros nos levantamos fue porque consideramos que la plenaria no podía discutir el proyecto sin que primero hubiera pasado por la comisión. En ningún momento en el orden del día se estableció que se iba a radicar la proposición para el cabildo. Si no, nos habiéramos quedado”, aseguró Uriel Ortiz, vocero de la bancada liberal.***

En consecuencia, la no aprobación del cabildo impide el estudio de POT. DOC 21. ***“Pese a que hace 20 días el alcalde de Bucaramanga, Luis Francisco Bohórquez, radicó ante el Concejo el proyecto de acuerdo que contienen el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, de segunda generación, el documento no es estudiado por la corporación”.*** (SIN ESTUDIAR).

Para resolver el problema de la convocatoria del cabildo abierto, es necesario modificar el cronograma de trabajo que presentó la Alcaldía al Concejo para el estudio de la iniciativa. DOC 20 ***“lo que va a pasar es que nos tocará devolver el proyecto para que el mismo Alcalde revise el cronograma, el llamado se hizo hoy así porque así está planificado el cronograma que nos entregó la misma administración”***, explicó el Presidente del Concejo. Según el cronograma presentado, el Concejo tiene un plazo máximo de 90 días para tomar la decisión sobre el POT.

El presidente de la corporación citó a la bancada liberal para que asistiera a la reunión y se tomar la decisión en torno al cabildo abierto. La disputa interna del Concejo se prologó por 20 días, en los cuales no se trabajó en el análisis de la iniciativa del POT, porque no se cumplió con la citación al cabildo abierto. De los 90 días destinados al estudio del POT, quedan menos de 70 días, sin que se hay avanzado en lo más mínimo. DOC 22 ***“en lo que sí coinciden todos los concejales es en que el tiempo está corriendo”.***

De la demora por la definición de la autoridad ambiental de Bucaramanga se pasó a la demora ocasionada por la disputa interna en el cabildo entre el presidente de la corporación, Edgar Suárez y la bancada liberal.

Sin embargo, la verdadera causa de la demora es otra. La Concejo desconoce el procedimiento para el convocar al cabildo abierto, que condiciona la ley para que sea legítimo y legal el procedimiento de estudio del POT. DOC 21. **“(…) La razón había obedecido inicialmente a que no se tenía claridad de cuál era el reglamento para llamar al cabido abierto, debido que ese mecanismo de participación debe ser citado por la comunidad”.** (MOTIVO DE LA DEMORA).

Los concejales tienen dudas de la manera técnica de realizar el llamado al cabildo. Cualquiera de los concejales puede radicar la proposición del cabildo. Ninguno lo hace porque no se han resuelto las dudas. Por eso no se atreven a hacerlo. Las dudas surgen de las dos opciones que se esbozan en la ley para la radicación. **“Por un lado la ley dice que son los ciudadanos los que deben radicar las firmas para hacer el llamado”.** Pero otra disposición **“señala que el POT debe ser llamado por el Concejo”.**

Para respetar la ley, el Concejo de Bucaramanga consultó con el Ministerio del Interior sobre el procedimiento para el llamamiento a la ciudadanía a asistir al cabildo abierto. Según Carmen Lucía Agredo, primera vicepresidente de la corporación, en una semana se conoce el concepto de Ministerio.

En síntesis, el Concejo de Bucaramanga no había iniciado el estudio del documento del POT. La demora se debe, en este caso particular, a las disputas internas entre liberales y el presidente de la junta directiva de la corporación y por el desconocimiento del procedimiento legal para citar a la ciudadanía a un cabildo abierto, que es una condición que la ley establece, antes de estudiar el POT propuesto.

El tiempo pasa, sin que se haga el trabajo programado por el equipo de la Alcaldía. Se puede afirmar que hay una secuencia paralela. Por una parte, el conflicto interno en el Concejo, hace parte de una actividad que dilata el trabajo, porque no hay quórum para hacer la convocatoria al cabildo abierto. Simultáneamente, el equipo de concejales, quienes pueden proponer la proposición para convocar a la ciudadanía, no hace esa actividad, porque desconocen el mecanismo de ley para hacer ese trabajo. Esas dos actividades- conflicto y procedimiento – hacen parte de una estrategia que dilata la discusión del documento del POT en el Concejo Municipal.

EL “GRAN DEBATE” Y MODIFICACIONES.

En el proceso de secuencias paralelas, en las que se combina la demora en el inicio del estudio, la necesidad de convocar a un cabildo abierto y los conflictos al interior del concejo municipal, se pretende, básicamente, una modificación de algunos de los articulados de la iniciativa del nuevo

POT.

La Comisión del Plan del Concejo suspendió el jueves 2 de mayo de 2014 el primer debate del Plan de Ordenamiento Territorial, POT. El estudio se suspendió mientras se conoce los resultados de primera instancia, que se denominó “mesa de trabajo”, que se corresponde con lo establecido en la ley 388 de 1988. El gremio de grandes constructores de Bucaramanga recurrió a esta instancia para revisar algunos de los puntos del Nuevo POT.

El gremio de grandes constructores de Bucaramanga instauró un recurso legal para **“revisar aspectos, según DOC 25, tales como el índice de construcción, que hoy es el más alto del país, las obligaciones urbanísticas que hoy no existen y las fichas normativas, esencia de POT y que se ha propuesto se retiren del texto del proyecto de acuerdo para que se puedan adoptar”**.

Además de la propuesta de uso de iniciativa legal, los grandes constructores frenar el ritmo de estudio del POT, para que el Concejo Municipal no termine su trabajo. **“Cuando faltan menos de 12 días para que venza el plazo que da la ley al Concejo para pronunciarse sobre el proyecto de acuerdo, no es lo más prudente”**, se hizo uso de ese recurso.

El gremio, asociaciones y ciudadanía tuvieron a su disposición durante tres años los documentos técnicos del nuevo POT. Cada uno de los artículos cuestionados – índice de construcción. Obligaciones urbanísticas y fichas- se sustenta con estudio técnicos por parte de expertos en urbanismo y desarrollo urbano. **“DOC 25. Esto riñe con la rigurosidad y el profesionalismo del trabajo realizado desde el 2009 que se quiere culminar con la adopción de un POT de Segunda Generación”**.

En DOC 25, el ejemplar de Vanguardia Liberal comentó sobre los esfuerzos por modificar la iniciativa:

**“No es posible entrar en un “registro” de la norma para rebajar o suprimir obligaciones urbanísticas que son la herramienta financiera para construir y mejorar espacios públicos o pretender mantener el actual o “partir diferencias” en el índice de construcción cuando el expediente municipal ya indicó que el índice de 7 fue perjudicial y con 5, que sigue siendo el más alto del país, apenas se pretende morigerar el impacto de los 13 años anteriores”**.

En el primer debate del Concejo, las tesis planteadas, en las que se propone retirar del documento del POT las fichas normativas, no se aceptaron por parte de los ediles. El retiro de las fichas normativas, es una situación que **“habría dado al traste con el nuevo POT, por cuanto dichos documentos son el instrumento de gestión por excelencia y adoptarlas por decreto no**

***solo sería inconveniente sino ilegal***", según DOC 26. Junto a las fichas normativas, los grandes constructores de Bucaramanga buscaron la eliminación de la compensación del espacio público. Tres de los artículos relacionados con el pago de la compensación del espacio público generaron controversia en el Concejo Municipal. DOC 24. "(La corporación) pidió que fueran eliminadas las disposiciones que obligaban a dar una compensación monetaria o en terreno a la administración municipal por construir proyectos de vivienda en la ciudad". Se agregó: ***"la petición que fue elevada por la concejal del Partido Conservador, Carmen Lucía Agredo, y secundada por cuatro concejales más de la comisión, hizo referencia a que esa comisión no era la que debía aprobar la contribución"***, según DOC 24.

Otros dos artículos del proyecto del POT se solicitaron que fueran eliminados: DOC 24.

***"La creación de un fondo para administrar los recursos que se recaudarían por esa compensación y que serían utilizados por la administración en generación de espacio público y con la obligación de que sean las constructoras las que doten las áreas de compensación en caso de que prefieran donar terrenos a hacer la contribución en dinero"***.

La concejala Carmen Lucía Agredo argumentó que la creación del fondo es un tema que le corresponde tratar a Hacienda. El Concejo no puede aprobar un tributo. En caso que ello ocurra, el POT quedaría viciado y sería demandado. El Secretario de Planeación, Mauricio Mejía Abella contra-argumento diciendo que: ***"Ya existe jurisprudencia que señala que al pagar una compensación el constructor no está pagando un tributo, sino que está cumpliendo con su deber ciudadano de generar espacios públicos. Por eso la Comisión de Hacienda no debe intervenir"***, indicó.

Sin embargo, una de las modificaciones que se introdujo a la iniciativa la solicitud que realizó Camacol que propuso la disminución de la compensación del metraje que debe entregar los constructores. Se pasó ***"de 8 a 6 metros cuadrados la compensación que deben entregar los constructores por cada vivienda de área superior a 45 metros cuadrados y de 5 a 4 cuando el área sea inferior al metraje señalado"***.

La reducción del metraje supone, en este caso, que el espacio urbano de Bucaramanga disminuye en esa misma proporción.

Se reconoció que las obligaciones urbanísticas, como la compensación, incide en los precios de viviendas. Por eso, los constructores solicitan a los concejales reformar la iniciativa. No habla del impacto negativo de las obligaciones urbanísticas, ***"no se conoce soporte alguno"***.

El comentario de Vanguardia Liberal se orienta a solicitar a los constructores que actúen con reciprocidad, porque durante 15 años, las normas vigentes del primer POT permitieron facilidades y márgenes de rentabilidad incuestionables.

Finalmente, el alcalde de Bucaramanga, Bohórquez rebajó la contribución a los constructores, mientras su posición fue inflexible frente al impuesto de valoración por las obras planeadas. DOC 26 **“la condescendiente rebaja en ésta contribución no compagina frente a la rígida posición del alcalde frente a los costos e irrigación del impuesto por valorización por las obras de los intercambiadores”**. El concejo municipal empezó a aprobar artículos de la iniciativa. DOC 23: **“60 artículos, de los más de 470 que comprenden el proyecto de acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial, POT, han sido aprobados”**. En la agenda de trabajo del Concejo se debatió sobre diversos temas relativos al POT: **“(lo) ambiental, los servicios públicos, la mitigación de la contaminación, las acciones de reducción de riesgos de desastre, y los bienes de interés cultural”**. Además se proponen algunas sugerencias: DOC 23. **“Dentro de las propuestas o sugerencias que hicieron los concejales está la creación de una Unidad de Reacción Inmediata para que “a través de autoridades ambientales, Policía y el municipio”, no se permitan asentamiento en ningún área o zona de alto riesgo de erosión”**.

| DOC 001. VL.SABADO 10 DE DICIEMBRE DE 2011. La revisión del POT, una necesidad imperiosa.   |          |
|---|----------|
| TEXTO   | ETIQUETA |
| <p>Bucaramanga necesita de forma imperiosa la revisión de su Plan de Ordenamiento Territorial POT, para que éste se adecúe a las necesidades de su futuro y que urbanísticamente la ciudad está desbordada por el auge de la construcción el desorden de su crecimiento ha provocado.(NECESIDAD DE REVISAR EL POT</p> <p>La adecuación del POT no es una necesidad nueva ya que hace ya cuatro años el entonces recién posesionado alcalde Fernando Vargas Mendoza, la incluyó como una de las líneas estratégicas del Plan de Desarrollo de su administración, convirtiendo tal tarea en exigencia de orden legal. (NECESIDAD VIEJA)</p> <p>La revisión del POT implica cumplir dilatados pasos y requisitos, lo que hizo la Secretaría de Planeación Municipal con un equipo de 35 profesionales y la asesoría de tres reconocidos expertos de fuera de la ciudad ente enero de 2008 (EQUIPO DE TRABAJO</p> <p>y la fecha habiéndose agotado las etapas exigidas por la Ley, que son a) la concertación con la autoridad ambiental, b) la aprobación de la Junta Metropolitana de Bucaramanga, c) El concepto favorable del Concejo Territorial de Planeación. Además, entre abril y septiembre de 2011 se concertó tal revisión con la CDMB. ETAPAS DEL POT</p> <p>Además de socializó a través de múltiples reuniones con las juntas administradores locales, los gremios, las juntas de Acción Comunal, los medios de comunicación, los concejales, las universidades y la ciudadanía a través de reuniones presenciales, la respuesta a más de 150 derechos de petición, la página web de la Alcaldía y paneles de publicidad en los parqueaderos de buses, invirtiéndose en ello más de mil quinientos millones de pesos del Tesoro municipal.(SOCIALIZACIÓN )</p> <p>Desafortunadamente, en forma paralela, en los últimos meses se otorgaron numerosas licencias de construcción que bien se adecúan a las normas vigentes, no responden a las necesidades de la ciudad ya que el POT actual no está a tono con las exigencias del momento. (LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN)</p> <p>Así, pronto se multiplicaron los problemas vehiculares y de densidad de población principalmente en la parte oriental de Bucaramanga, que ya está ya sobrepoblada pues se planificó para residencias unifamiliares que en las últimas décadas se convirtieron en edificios multifamiliares, provocando congestión vehicular en sus vías e inmensa cantidad de habitantes, lo que no ha sido atendido debidamente.(IMPACTO DEL ANTERIOR POT)</p> |          |

|  |  |
|--|--|
| <p>El alcalde actual decidió, sin explicación válida alguna, no seguir adelante con la revisión del POT. Ojalá esa extraña determinación no lesione a la ciudad. (DECISIÓN DEL ALCALDE SALIENTE)</p> <p>Tal determinación obliga además a que el nuevo alcalde, Luis Francisco Bohórquez, tenga que introducir en su Planta de Desarrollo la revisión del POT, o simplemente, la Bucaramanga colapsará. (NUEVO ALCALDE)</p> <p>Lo sano había sido seguir adelante con la revisión del POT para que la ciudad tenga un desarrollo armónico y no el paso que le falta hacia el caso absoluto.(SOBRE DESARROLLO ARMÓNICO)</p> |  |
|--|--|

|   |                 |
|---|-----------------|
| <p>DOC 002 VL. VIERNES 20 DE ENERO DE 2012. Alcalde no está en capacidad de verificar el cumplimiento de POT.</p>   |                 |
| <p>TEXTO</p>  | <p>ETIQUETA</p> |
| <p>El Secretario de Planeación de Bucaramanga, Mauricio Mejía Abello, reconoció que en estos momentos la Alcaldía no está en capacidad de controlar el incumplimiento del Plan de Ordenamiento Territorial hecho que justificaría la gran cantidad de proyectos que se están ejecutando en la ciudad sin contar siquiera con licencia de construcción. SIN CONTROL EL INCUMPLIMIENTO</p> <p>Así lo dio a conocer en una entrevista exclusiva con Vanguardia, en la que el Funcionario habló sobre la experiencia que tiene en frente de la cartera de Planeación y lamentó que en Bucaramanga se sigan realizando edificios en zonas de alto riesgo sin ningún control por parte de las autoridades. PROBLEMÁTICA</p> <p>“Yo reconozco que esta es una debilidad y en eso estamos trabajando, en buscar la logística para poder hacer esa verificación que le corresponde al Municipio (la curaduría entre las licencias, pero la alcaldía tiene que hacer el control y el seguimiento), hace falta más personas para poder hacer un trabajo efectivo”, dijo Mejía Abello, SIN CONTROL EL INCUMPLIMIENTO</p> <p>Abello q agregó que muchas edificaciones se hacen sin los permisos porque “las empresas saben que no se los van a dar y no los gestionan”. (CONSTRUYEN SIN PERMISOS)</p> <p>POT sería aprobado en mayo.</p> <p>Por otro lado, el Secretario de Planeación aseguró que la prioridad en estos momentos es el Plan de Desarrollo Municipal, pero “una vez entreguemos el primer borrador en febrero, arranquemos a trabajar en la “socialización del nuevo POT”, por lo que el objetivo es que en el mes de mayo esa iniciativa ya esté aprobada en el concejo. (PRIORIDAD EL POT)</p> |                 |

|  |  |
|--|--|
| <p>El funcionario reconoció que el último POT tiene muchos vacíos que tienen que ser corregidos cuanto antes, pero aclaró que muchos de estos problemas ya fueron previstos en la revisión al documento que propuso el antiguo Secretario de Planeación, Jesús Rodrigo Fernández Fernández. VACIOS DE POT ANTERIOR</p> <p>“Yo reconozco el trabajo que se hizo en la administración anterior porque fue una labor juiciosa y muy técnica. No dudo que es un aporte valioso pero creo que hay que consultar algunos aspectos con la gente y los gremios para darle transparencia al proceso.—el documento ya ha sido “socializado”, pero no lo suficiente”, dijo Mejía Abello. (LABOR JUICIOSA Y TÉCNICA)</p> |  |
|--|--|

|  |                 |
|--|-----------------|
| <p>Doc 003 VL. DOMINGO 15 DE JUNIO DE 2012. Concejo llama a cabildo abierto para modificar el POT de Bucaramanga.</p>  |                 |
| <p>TEXTO</p>   | <p>ETIQUETA</p> |
| <p>El Concejo de Bucaramanga anunció que para el próximo 21 de julio citará a un cabildo abierto a la comunidad para discutir sobre las modificaciones al actual Plan de Ordenamiento Territorial POT de la ciudad. (MODIFICACIÓN DEL POT)</p> <p>Los corporados informaron que harán uso del mecanismo de participación ciudadana para darle un trámite adecuado al proyecto de acuerdo que buscaba cambiar el uso del suelo de algunos terrenos de la ciudad para que el Municipio pueda acceder al programa de construcción de Vivienda de Interés Prioritario VIP, promovido por el Ministerio de Vivienda. (MECANISMO DE PARTICIPACIÓN</p> <p>“Cundo se iba a iniciar el estudio del proyecto de acuerdo, notamos que por Ley cuando se trata de cambiar el POT primero se debe citar a un cabildo abierto. Lo llamamos para la otra semana con el fin de habilitar esos terrenos para acceder a las VIP cuanto antes”, explicó Uriel Ortiz Ruiz, presidente del Concejo de Bucaramanga. (CONDICIÓN LEGAL)</p> <p>Precisamente, el proyecto de acuerdo que fue radicado por el secretario de Planeación, Mauricio Mejía el pasado 10 de julio, busca la declaración de dos lotes ubicados en el sector conocido como la Inmaculada como zonas residenciales pues actualmente figuran como la expansión urbana. (ZONA RESIDENCIAL)</p> <p>“Estos lotes son de gran importancia para el proyecto que presentará Bucaramanga ante el Ministerio, pues podrían jalonar gran cantidad de viviendas y convertir a la ciudad en una de las principales</p> |                 |

|  |  |
|--|--|
| <p>beneficiadas, agregó Ortiz Ruíz. (ZONA RESIDENCIAL)</p> <p>Se estima que en los dos lotes, que suman ocho hectáreas construibles, se podrían levantar cerca de 1600 apartamentos. (ÁREA URBANA)</p> |  |
|--|--|

DOC 004 VL. DOMINGO 22 DE JULIO DE 2012. Nuevo POT será discutido hasta octubre en el Concejo.

| TEXTO  | ETIQUETA |
|--|----------|
| <p>Pese a que al alcalde de Bucaramanga, Luis Francisco Bohórquez anunció que su administración radicará en el Concejo el proyecto de acuerdo del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial POT, para el período de sesiones ordinarias de junio y julio, en la práctica no será así. (NO SE CUMPLE LA FECHA)</p> <p>El anuncio lo hizo el secretario de Planeación, Mauricio Mejía, quien dio a conocer el documento, hemos considerado todas las situaciones que se podrían presentar y por eso hemos decidido aplazar la presentación el proyecto en el Concejo”, expresó Mejía.8 (APLAZAR LA PRESENTACIÓN)</p> <p>La demora, según el funcionario, se debe a las nuevas normativas expedidas por el Gobierno Nacional y a los proyectos como el de Vivienda de Interés Prioritaria, VIP; que han propiciado varios cambios en los más de mil folios que conforman el Plan. (MOTIVO DEL APLAZAMIENTO)</p> <p>“El tema de las VIP nos ha permitido crear conciencia y mirar que deben analizar mucho más profundamente cómo vamos a seguir desarrollando vivienda, qué terrenos definitivamente no dejaremos en zona de expansión y cómo debemos hacer esa expansión”, agregó. (ANÁLISIS DE LA EXPANSIÓN URBANA)</p> <p>En este sentido, Mejía afirmó que el 15 de septiembre su despacho tendrá el documento completamente listo para que sea estudiado por el Concejo, y aclaró que esperará hasta el primero de octubre, tiempo en el que inicia el tercer período de sesiones ordinarias del año en la corporación, para radicar el nuevo POT. (PRESENTACIÓN DEL PROYECTO POT)</p> <p>“El estudio de un proyecto como este es muy complejo, porque tiene muchos componentes que le competen al Municipio, así que se necesita la discusión, la socialización y la participación ciudadana. En sesiones extraordinarias no tendría sentido debatirlo”, concluyó. (PARTICIPACIÓN CIUDADANA)</p> |          |

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

|  |          |
|--|----------|
| DOC 006. VL. MIÉRCOLES 9 DE ENERO DE 2013. El 15 de febrero estaría listo el nuevo POT de Bucaramanga.   |          |
| TEXTO  | ETIQUETA |
| <p>DOC 006. A más de un año de que se hubiera anunciado que Bucaramanga tendría un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial se conoció que el 15 de febrero será la fecha en la que el documento quedará completamente listo para presentarlo ante el Concejo, para su estudio, debate y aprobación. FECHA DE DOCUMENTO COMPLETO</p> <p>DOC 006. Así lo anunció el secretario de Planeación de Bucaramanga, Mauricio Mejía Abello, quien aseguró que el documento ya está en manos de las autoridades ambientales, que serán las encargadas de emitir conceptos sobre las disposiciones que se plantearon en el documento, que una vez aprobado tendrá vigencia hasta el 2017. DOCUMENTO AUTORIDADES AMBIENTALES</p> <p>DOC 006. “El principal retraso en la presentación del POT ante el Concejo obedeció a la disparidad que existió sobre la autoridad ambiental que no se sabía si era la Cdmb o AMB. MOTIVO DE TARDANZA</p> <p>Ahora que todo se resolvió, está en manos del AMB el POT que concierne al ordenamiento urbano y en manos de la Cdmb el POT que concierne al casco rural”, señaló Mejía. CORRESPONDE A AMB</p> <p>DOC 006. En ese sentido, el titular de la cartera de Planeación también dio a conocer que esta semana iniciará la socialización del POT en todas las comunas de Bucaramanga y que también se buscará la discusión del proyecto con el gremio de la construcción en la ciudad. SOCIALIZACIÓN CON CONSTRUCTORES</p> <p>“Buscaremos que no solo en las comunas se a socializado el POT, sino también incluir a los sectores gremiales, porque con ellos hay que dar una gran discusión ya que cambiará la cultura de la construcción completamente en la ciudad”, agrego Mejía. DISCUSIÓN PÚBLICA</p> <p>DOC 006. Pese a que como está planeado el cronograma, se espera que el documento quede completamente listo el 15 de febrero, sólo llegará hasta el Concejo el 1 de marzo, debido a que ese día se iniciará el nuevo período de sesiones ordinarias de la corporación. AJUSTES EN CRONOGRAMA</p> <p>“Este es un tema que va gastar mucho tiempo pensamos que el Concejo destinará al menos 45 días de debate antes de aprobar y volver acuerdo municipal el POT. El proyecto no se discutirá contra el</p> |          |

tiempo”, precisó Mejía. TIEMPO DE ESTUDIO EN CONCEJO

Los resultados se verán a partir de 2016.

DOC 006. Aunque el proyecto de acuerdo se aprobará según los plazos acordados por la Administración, a mediados de abril, no será sino hasta 2016, que se verán los resultados de las nuevas directrices del Plan de Ordenamiento Territorial, POT, en Bucaramanga. IMPACTO FUTURO DEL NUEVO POT

Esto obedece a que en este momento se están expidiendo licencias de construcción que tienen dos años de vigencia y que pueden ser prorrogadas hasta un año más. “El resultado de este POT se va empezar a notar en la ciudad después de tres años, porque ahí se habrá liquidado todas las licencias que se dieron y todas las que están tendrán el licenciamiento con el nuevo POT y ahí es donde se va a conocer las bondades que trae”, indicó Mejía. IMPACTO FUTURO DEL NUEVO POT

DOC 006. El documento, además, traerá consigo la delimitación de las zonas de escarpa, contemplará la creación de nuevos parques, la construcción de ciclorutas, demarcará los límites de construcción de la ciudad y tendrá estrictas restricciones para locales comerciales en zonas residenciales. DOCUMENTO CONTEMPLA

Bajará el índice de construcción.

DOC 006. Según estipuló la Secretaría de Planeación, en la ciudad cambiará la concepción del desarrollo urbano. CAMBIO EN CONCEPCIÓN URBANA

Una de las novedades que trae consigo el nuevo POT es que regulará el índice de construcción, que en Bucaramanga es el más alto del país. REGULAR INDICE DE CONSTRUCCIÓN

“Bucaramanga trae un desarrollo desordenado y una proliferación de construcciones en grandes alturas sin tener en cuenta una gran cantidad de factores como las vías y los servicios públicos y esto ha repercutido en que tengamos el precio de metro cuadrado más alto del país. PROBLEMÁTICA

En ese momento el índice de construcción es de 7 en la ciudad, con el nuevo POT quedará en máximo 5”, señaló Mauricio Mejía, secretario de Planeación. REGULAR INDICE DE CONSTRUCCIÓN

La disminución en el índice de construcción repercutirá directamente en que no se podrá construir con tantas alturas si el predio no es lo suficientemente amplio, es decir, en Bucaramanga se acabarán los desarrollos de vivienda que se basan en tumbar una casa y construir sobre ese terreno una edificación de 16 pisos. EFECTO DEL CAMBIO

## DE INDICE DE CONSTRUCCIÓN

Con el nuevo POT se obligará a que para hacer esos proyectos, la constructora tendrá que adquirir dos o tres casas, con el fin de que en esa área se pueda dar una altura como esas y para que así se mantenga el índice. OBLIGA A LA CONSTRUCTORA

Mayor espacio público.

DOC 006. Con la disminución en el índice de construcción, como está estipulado en el nuevo POT, además, se obligará a generar más espacio público en andenes y zonas verdes, pues se creará una figura denominada "Compensación Urbanística, que se hará de una contribución que pagarán los constructores por el derecho a elevar proyectos. MÁS ESPACIO PÚBLICO

"Quien construya en Bucaramanga va a tener que aportarle a la ciudad un valor por metro en que reglamentarán que mínimo se dan tres metros de canden en cada construcción. APORTAR A LA CIUDAD

Expansión de Bucaramanga.

DOC 006. Como quedó estipulado en el nuevo POT, se identificó que la zona de expansión estará al norte de la ciudad, básicamente por el sector de Colorado. EXPANSIÓN URBANA

En ese espacio se identificaron cerca de 130 hectáreas. EXTENSIÓN DE ÁREA

DOC 006. "esas hectáreas van a quedar en expansión urbana y quedan condicionadas obviamente a la disponibilidad de servicios, pero nosotros pensamos que en un corto plazo, es decir, de cinco a seis años estas pueden ser incorporadas ya como casco urbano y se destinarán para construcción de Vivienda de Interés Prioritario y Vivienda de Interés Social", indicó el secretario de Planeación de Bucaramanga. INCORPORADO AL CASCO URBANO

DOC 006. Para las vividas de estrato 3 y 4, Mejía señaló que se va a apostar el tema de la renovación urbana. RENOVACIÓN URBANA

DOC 006. Para los sectores 5 y 6 según se estipuló en el POT, hay cerca de 5 hectáreas construibles que están sobre la zona oriental de la ciudad, por lo que también se apostará a la renovación urbana, que prácticamente se basa en tumbar casas para construir apartamentos. RENOVACIÓN URBANA

DOC 006. En general, y luego del estudio realizado para la estructuración del POT en Bucaramanga, la ciudad no tiene hacia dónde expandirse. "Hay posibilidades en el área metropolitana, sí, pero no propiamente en Bucaramanga", sentenció Mejía. SIN ÁREA

|                 |  |
|-----------------|--|
| PARA EXTENDERSE |  |
|-----------------|--|

| DOC 007 VL. DOMINGO 24 DE FEBRERO DE 2013. El POT salvaría a la ciudad del desorden y la anarquía.  |          |
|---|----------|
| TEXTO   | ETIQUETA |
| <p>DOC 007. El POT se prepara para pasar nueva “prueba de fuego” en el Concejo de Bucaramanga. En la entrevista de la Semana, el Secretario de Planeación local habla sobre este tema. PRUEBA EN EL CONCEJO</p> <p>DOC 007 Mauricio Mejía Abello, actual secretario de Planeación, dice que “nadie puede negar la forma desordenada y desproporcionada como se ha venido desarrollando la capital santandereana”. PROBLEMÁTICA</p> <p>DOC 007 A su juicio, tenemos la misión de encontrarles salida a algunos de los “males” que hoy padece el Municipio; “todo por culpa de graves errores cometidos en el pasado, tales como: la improvisación oficial y la falta de verdaderos expertos que orienten decisiones en la planeación”. PROBLEMÁTICA</p> <p>DOC 007 Pese a su periplo de 18 años por el sector oficial, que lo ha llevado a dirigir entidades como el Área Metropolitana de Bucaramanga, el propio Acueducto y la Secretaría de Infraestructura, él lamenta el hecho de que el diseño de Bucaramanga no haya pasado de proyectos que duren más que el período del Alcalde de turno. PROBLEMÁTICA</p> <p>DOC 007 Por eso argumenta que, “para la ciudad no se hunda en un mar de anarquía. PROBLEMÁTICA DOC 007 Es preciso que los bumanguenses conozcan de primera mano cuáles son los cambios de la llamada “carta de navegación” en materia de planeación y de desarrollo y, sobre todo, que sus enunciados puedan cumplir al pie de la letra”. NUEVO POT</p> <p>DOC 007 Él se refiere al nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, POT, que según su opinión cambiará para bien la forma en la que se desarrollará la ciudad. CAMBIAR EL DESARROLLO URBANO</p> <p>DOC 007 Se deberá poner en marcha el Plan Especial de Parqueaderos, el cual lleva dos administraciones a la espera de ser ejecutado; y se tendrá que hacer un control estricto y responsable de las normas de construcción en la capital santandereana, entre otras cosas. SE PONE EN MARCHA</p> |          |

|   |  |
|---|--|
| <p>“Necesitamos tener consenso sobre lo fundamental y en temas como la construcción e incluso la movilidad, por citar solo dos casos, que son los grandes articuladores de la planeación urbana”, señaló. CONSENSO SOBRE LOS PROBLEMAS URBANOS</p>  |  |
| <p>DOC 007 Mejía Abello, quien lleva 14 meses al frente de Planeación Local, tiene la tarea de agilizar todos los detalles de lo que será la nueva presentación de esta herramienta técnica que posee el gobierno del alcalde, Luis Francisco Bohórquez Pedraza, para planificar y ordenar la ciudad del futuro AGILIZAR LOS DETALLES</p> |  |

|   |  |
|---|--|
| <p>DOC 008<br/>2 de marzo de 2013<br/>Radicación del nuevo POT ante el Concejo aún no tiene fecha.</p>  |  |
| <p>DOC 008 Aunque la Alcaldía de Bucaramanga tiene varios meses anunciando la entrega al Concejo del proyecto de acuerdo que contendrá el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, POT, para que lo discuta y apruebe, aún no se conoce la fecha exacta en la que llegará al cabildo. (SIN FECHA)</p> <p>DOC 008 Así lo dio a conocer el secretario de Planeación de Bucaramanga, Mauricio Mejía, quien aseguró que el documento aún se encuentra en etapa de concertación con autoridades ambientales de la ciudad. (CONCERTACIÓN CON)</p> <p>DOC 008 “Ya está listo, solamente estamos cumpliendo el cronograma de concertaciones con las autoridades ambientales, con el consejo territorial de planeación y estamos esperando a la convocaría del cabildo para que finalmente podamos presentarlo ante el Concejo de Bucaramanga”, aseguró Mejía. (CUMPLIENDO CON LA ETAPA)</p> <p>DOC 008 El nuevo retraso en la entrega del POT se da porque las empresas de servicios públicos modificaron los perímetros sanitarios, lo que provocó que se hicieran actualizaciones al documento y por ende se corrieran nuevamente los plazos que tienen las autoridades ambientales para estudiar el documento.</p> <p>DOC 008 “El lunes presentamos las modificaciones que se incluyen, para que las autoridades ambientales estudien esas modificaciones y puedan emitir sus conceptos”, agregó Mejía.</p> <p>DOC 008 No obstante, la Cdmb la aseguró a Vanguardia Liberal que contrario a lo que se ha sostenido desde la Alcaldía de Bucaramanga, no ha recibido el POT para su estudio.</p> |  |

DOC 008 “Primero, ellos nos enviaron la pare rural, nosotros devolvimos esos documentos citando una resolución en la que como autoridad ambiental reclamábamos ver el documento completo. El 20 de febrero fue la última carta en la que les pedimos que nos enviaran el documento de acuerdo a lo que estipula la ley, a hoy no hemos tenido respuesta”, aseguró Luis Alberto Flórez, secretario general de la Cdmb.

DOC 008 Vanguardia liberal tiene copia de ese oficio, que tiene fecha de recibido de 27 de febrero en la Alcaldía de Bucaramanga, y en el que se lee que en la Cdmb esperan el documento(...) en la alcaldía de Bucaramanga, y en el que se lee que en la Cdmb esperan el documento “con el fin de acordar la fecha de presentación del mismo en la Entidad y dar así inicio al proceso de concertación de los aspectos ambientales contenidos en el nuevo POT”.

DOC 008 “Nosotros tenemos que emitir al concepto como autoridad ambiental. Aun no conocemos el documento en su totalidad ni hemos emitido concepto alguno sobre él”, agregó Flórez.

DOC 008 Sin embargo, esas afirmaciones fueron negadas por el Secretario de Planeación de Bucaramanga, quien aseguró que con la Cdmb ya se ha hablado del Pot en diferentes ocasiones.

DOC 008 “Lo que pasa es que a ellos el POT se les envió en forma digital y ellos lo están solicitando ahora es que se les envié impreso el documento. De hecho, a ellos se les envió completo para que lo estudiaran todo y estimaran lo que fuera conveniente. Hemos venido hablando del POT con el señor Germán Luna”, indicó Mejía.

DOC 008 Además, Mejía señaló que lo único que le falta a la Cdmb es lo relacionado con las últimas modificaciones, que según dijo, serán “radicadas el lunes ante la corporación”.

DOC 008 Respecto al trámite del proyecto en el Área Metropolitana de Bucaramanga, AMB, la directora de la entidad, Consuelo Ordoñez, señaló que el documento fue radicado para su estudio los primeros días de febrero.

DOC 008 “En estos momentos estamos en la etapa de evaluación, ya tuvimos una primera revisión y convocamos al equipo de la Secretaria de Planeación para una reunión de concertación que se dará la próxima semana”, señaló.

DOC 008 Pese a las declaraciones de las dos entidades, el Secretario de Planeación aseguró que más del 89% del POT está concertado y que no serán necesarios los 30 días hábiles que por ley tiene una autoridad ambiental para revisar un proyecto de este tipo.

|   |  |
|---|--|
| <p>DOC 008 Esperamos a que alrededor de mayo esté aprobado el POT. Nosotros ya tenemos concertado más del 89%. En la norma que dice que lo que ya se concertó no puede volver</p>   |  |
| <p>DOC 009<br/>Martes 8 de marzo de 2013.<br/>Por no imprimir propuesta del POT, éste no ha comenzado a ser estudiado.</p>  |  |
| <p>DOC 009 Debido a que el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, de la ciudad no ha sido allegado en formato impreso a la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga Cdmb, la entidad ambiental no ha iniciado el estudio formal del documento.</p> <p>DOC 009 Así lo dio a conocer el subdirector de ordenamiento y planeación integral del territorio de la Cdmb, Hermán Raúl Luna, quien aseguró que contrario a lo que se afirmó la semana pasada desde la Cdmb, los retrasos en el análisis del documento obedecen a que desde la Alcaldía sólo se ha radicado el proyecto digitalmente y no a que no ha sido presentado.</p> <p>DOC 009. “Estas afirmaciones fueron producto de desinformación en la Cdmb. Nosotros recibimos un DVD con toda la información del POT, pero la norma nos dice cómo debe presentarse, porque un POT tiene cualquier cantidad de documentos y por eso uno pide la información de manera tal que sea fácil revisarlo y entrar a trabajar en la parte de fondo que son los aspectos ambientales, aseguró Luna Martínez.</p> <p>DOC 009. Al respecto Mauricio Mejía, secretario de Planeación de Bucaramanga, aseguró que el hecho de que la Alcaldía no hubiera enviado impreso el documento para que se iniciara el estudio cuando antes obedece a que la ley no lo exige.</p> <p>DOC 009. “Esa es una resolución interna que no está dictada en la ley. Además como el documento va a ser estudiado es susceptible de modificarse y por eso es mejor que esté en un formato digital, indicó Mejía.</p> <p>DOC 009. El funcionario de la Alcaldía de Bucaramanga además señaló que la impresión del POT puede costar hasta \$5 millones para el municipio, debido a que “son plantos de todo orden y documentos con cientos de hojas”, agregó si no lo andamos a imprimir también atiende a principios de economía”.</p> <p>DOC 009. Debido a que desde la Cdmb se anunció que no se iniciará el estudio hasta tanto el documento no esté formalmente entregado,</p> |  |

|   |  |
|---|--|
| <p>Mejía dio a conocer que desde hoy (ayer) se está imprimiendo con el fin de hacerlo llegar esta semana a la Cdmb.</p> <p>DOC 009. Sobre los 30 días hábiles que tendrá la Cdmb para emitir un concepto sobre el componente ambiental del POT, Luna indicó que es muy probable que se tome ese tiempo.</p> |  |
|---|--|

|   |  |
|---|--|
| <p>DOC 010<br/>Viernes 5 de abril de 2013.<br/>POT llegará en junio al Concejo</p>  |  |
| <p>DOC 010. Pese a que en 2012 el secretario de Planeación de Bucaramanga, Mauricio Mejía, anunció que el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial POT, llegará al Concejo ese año, a mes de cuatro meses de iniciado el 2013 no se ha conocido la revisión final del documento. (RETRAZO EN LA ENTREGA)</p> <p>DOC 010. No obstante, ayer el funcionario le aseguró a Vanguardia Liberal que a la hora cero para la presentación oficial del documento ante la corporación será el 1 de junio, día en que se iniciará el segundo período de sesiones ordinarias del año. (HORA CERO)</p> |  |

|   |  |
|---|--|
| <p>DOC 11<br/>Viernes 31 de mayo de 2013<br/>Cdmb no le daría concepto favorable al nuevo POT de Bucaramanga</p>  |  |
| <p>DOC 11. Pese a que el secretario de Planeación de Bucaramanga, Mauricio Mejía Bello reiteró que el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial POT entrará al Concejo para debatirse en este período de sesiones ordinarias, también aseguró que lo hará sin el visto bueno de la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, Cdmb. (SIN APROBACIÓN)</p> <p>DOC 11. Al acuerdo se llegó luego de que la Alcaldía de Bucaramanga accedió a las pretensiones de la Cdmb y consideró que los cerros occidentales pasarían a hacer parte del Distrito de Manejo Integrado, DML, y que bajo esa condición serían de carácter rural y en esa medida, de jurisdicción de la Corporación. (ACUERDO ALCALDÍA – CDMB)</p> <p>DOC 11. “Indudablemente fue un proceso donde tuvimos muchas diferencias, especialmente con el tema del uso del suelo. (DIFERENCIAS)</p> <p>DOC 11: Celebramos que el municipio reconociera la escarpa occidental como rural y que se le hubiera dado un manejo a la</p> |  |

|  |  |
|--|--|
| <p>corporación tal y como lo sosteníamos, indicó Ludwing Anaya, director de la CdmB. (ACUERDO ALCALDÍA-CDMB)</p> <p>DOC 11. La noticia sobre la concertación se conoció luego de que desde la Secretaría de Planeación de Bucaramanga se hubiera anunciado que en caso de que no se llegara a un acuerdo, se acudiría al Ministerio de Medio Ambiente para que emitiera su concepto sobre las diferencias que se presentaban. (INFORMACIÓN SOBRE CONCERTACIÓN)</p> <p>DOC 11. “Lo que se acordó fue que el suelo de DMI se estableciera como rural, quedaron excluidos de esa zona el sector entre Palenque y Café Madrid, que estará en zona urbana”, señaló Mauricio Mejía, secretario de Planeación de Bucaramanga. (ACUERDO ALCALDÍA-CDMB)</p> <p>DOC 11. Otro de los puntos que se acordó fue el destinación del suelo en el que actualmente funciona el botadero “El Carrasco”. (ACUERDOS)</p> <p>DOC 11. “Se definió el uso de ese suelo como dotacional, eso significa que se prohíbe de manera expresa darle uso para desechar residuos sólidos. Eso obliga a los municipios a buscar un nuevo sitio de disposición de basuras”, precisó Anaya. (ACUERDOS)</p> <p>DOC 11. Adicionalmente, en el documento quedó contemplado que la Alcaldía se obligará a volver aptos para urbanizar y en esa medida declara como barrios a todos los asentamientos humanos del municipio, que por acuerdo quedaron fuera de DIM y que estará bajo la jurisdicción del Área Metropolitana de Bucaramanga. (ACUERDOS)</p> |  |
|--|--|

|   |  |
|---|--|
| <p>DOC 12<br/>Miércoles 5 de junio de 2013<br/>Una pelea que está costando demasiado</p>  |  |
| <p>DOC 12. La pelea que se planteó entre el Área Metropolitana de Bucaramanga, AMB y la corporación para la Defensa de la Mesa de Bucaramanga, CdmB, por cual ejerce la autoridad ambiental, le está saliendo demasiado cara a la ciudad. CONFLICTO INTERINSTITUCIONAL)</p> <p>DOC 12. A la decisión de AMB de reclamar para sí la competencia sobre los asuntos ambientales y con ello la administración de la sobretasa ambiental, ha seguido una serie de eventos nocivos para la ciudad, entre los que están las millonarias contrataciones de cada una</p> |  |

de las partes de onerosos abogados, por casi mil millones de pesos, para demostrar quién tiene la razón. (COSTOS PARA LA CIUDAD)

DOC 12. El último capítulo en esta vergonzosa pelea fue el anuncio del secretario de Planeación, Mauricio Mejía, de que la Cdmb no le dará el visto bueno al Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad. (CDMB NEGATIVA AL POT)

DOC 12 La negativa de la Cdmb obedecería la escarpa occidental de la meseta como suelo de carácter urbano y la cdmb dice que este debe ser de carácter rural, por lo cual el POT debe modificarse. (MOTIVO DE LA NEGATIVA)

¿Qué hay detrás? Que si este terreno se considera rural, es la Cdmb la que tendrá competencia sobre el mismo y la administración de la sobretasa ambiental deriva de estos predios. Si es de carácter urbano, será del AMB. (EXPLICACIÓN DEL MOTIVO)

DOC 12. Gracias a esta negativa, el POT no tendrá visto bueno, lo que significaría que su trámite en el Concejo, que debía haberse dado desde el 2012, se aplaza indefinidamente. (CONSECUENCIA DE LA NEGATIVA)

DOC 12. Mientras esto sucede, la ciudad sigue sufriendo un crecimiento desenfrenado, pues mientras se sigue con el POT anterior se podrá seguir entregando licencias de construcción de la forma indiscriminada en que hoy se hace. (CONSECUENCIA EN EL DESARROLLO URBANO)

Estas demoras inexcusables ante la aprobación del POT, solo sirven para que se muevan intereses particulares y para que quienes se verían afectados con el nuevo POT haga lobby y lleguen a acuerdos para salvaguardar sus intereses. (CONSECUENCIA EN EL DESARROLLO URBANO)

Ya se rumora, por ejemplo que la baja en el índice de construcción, que actualmente es de 7 y permite edificios de hasta 25 pisos, y que en el nuevo POT será de 5, es decir permitiría sólo edificios entre 10 y 15 pisos, ya se desechó y seguirá todo igual que antes. (INMODIFICABLE EL ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN)

Es increíble que la ciudad siga sometida a esta situación, que se hubiera podido evitar con una consulta ante el Consejo de Estado y un trabajo coordinado de las entidades territoriales, que evidentemente no existe. (EVITAR LA SITUACIÓN)

|  |          |
|--|----------|
| DOC 13<br>VL. DOMINGO 16 DE JUNIO DE 2013. ¿Quién está cambiando el POT?   |          |
| TEXTO  | ETIQUETA |
| <p>DOC 13. El Plan de Ordenamiento Territorial, POT, es como el manual de instrucciones de cómo se debe estructurar una ciudad. En él se establecen los parámetros bajo los cuales una ciudad debe crecer y organizarse. Bucaramanga no tiene un POT actualizado, que contemple las exigencias del crecimiento organizado que hoy se requiere. El nuevo POT estaba casi listo, después del trabajo serio que durante tres años realizó el entonces secretario de Planeación, Rodrigo Fernández, junto a un equipo de profesionales de las más altas calidades, cuando nuestro flamante alcalde encargado Héctor Moreno Galvis decidió sacar a Fernández del gabinete y no aprobar el POT.</p> <p>DOC 13. El alcalde Luis Francisco Bohórquez retomó esta tarea, consciente de que mientras la ciudad no tenga el nuevo POT, se seguirán entregando licencias de construcción para edificios de más de 20 pisos en lotes diminutos, levantando estructuras pegadas a las casas, sin un milímetro de distancia, y abriendo locales comerciales en zonas residenciales.</p> <p>DOC 13. Todas eras buenas noticias cuando se escuchaba hablar a la administración Bohórquez sobre el nuevo POT: se reduce el índice de construcción para no permitir edificios de más de 14 pisos, los cerros orientales no se tocarían, pues solo se podría construir en 6 hectáreas que habían sido entradas previamente a urbanizadoras y sobre las que ya no se podría hacer nada, las actividades comerciales se reducirán y las construcciones tendrían que tener un plan vial, además de otras normas de construcción de zonas verdes.</p> <p>DOC 13. Pero ¡oh sorpresa! Algo está pasando y cosas extrañas empiezan a escucharse. (COSAS EXTRAÑAS)</p> <p>DOC 13 Que los constructores que verían afectados sus intereses están haciendo lobby ante los concejales para lograr frenar las normas que los afectan, que el índice de construcción permanecerá tal como está hoy y que se seguirán construyendo edificios gigantescos en lotes milimétricos y, lo más grave, que se ha escuchado al secretario de Planeación hablar de 20 (ya no 6) hectáreas en los cerros que serán excluidas de la zona donde no se puede construir.</p> |          |

|   |          |
|---|----------|
| DOC 14<br>VL. MARTES 9 DE JULIO DE 2013. CdmB y Alcaldía concertaron el POT |          |
| TEXTO   | ETIQUETA |
| DOC 14. Tras nueve reuniones y varias polémicas por cuenta de la            |          |

denominación de la escarpa occidental de la ciudad, la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, Cdmb, y la Alcaldía concertaron el Plan de Ordenamiento Territorial, POT.  
(CONCERTACIÓN CDMB –ALCALDÍA)

DOC 14. Al acuerdo se llegó luego de que la Alcaldía accedió a las pretensiones de la Cdmb (ACCEDIÓ A PRETENSIONES)

DOC 14. y consideró que los cerros occidentales pasan a hacer parte del Distrito de Manejo Integrado, DMI, y que bajo esa condición serían de carácter rural y en esa medida, de jurisdicción de la corporación. (ACUERDOS)

DOC 14. “Indudablemente fue un proceso donde tuvimos muchas diferencias, especialmente con el tema del uso del suelo.  
(DIFERENCIAS SOBRE)

DOC 14. Celebramos que el municipio reconociera la escarpa occidental como rural y que se le hubiera dado su manejo a la corporación tal y como lo sosteníamos”, indica Ludwing Arley Anaya, director de la Cdmb. (CELEBRÓ ACUERDO)

DOC 14. La noticia sobre la concertación se conoció luego de que desde la Secretaría de Planeación de Bucaramanga se hubiera anunciado que en caso de que no se llegara a un acuerdo, se acudiría al Ministro del Medio Ambiente para que emitiera su concepto sobre las diferencias que se presentaban. (INFORMACIÓN SOBRE ACUERDO)

DOC 14. “Lo que se acordó fue que el suelo del DMI se estableciera como rural quedaron excluidos de esa zona el sector entre Palenque y Café Madrid, que estaría en zona urbana”, señaló Mauricio Mejía, secretario de Planeación de Bucaramanga. (ACUERDO SOBRE SUELOS)

DOC 14. Otro de los puntos que se acordó fue el de la destinación del suelo en el que actualmente funciona el botadero “El Carrasco”.

DOC 14. “Se definió el uso de ese suelo como dotacional, eso significa que se prohíbe de manera expresa darle uso para desechar residuos sólidos. Eso obliga a los municipios a buscar un nuevo sitio de disposición de basuras”, precisó Anaya.

DOC 14. Adicionalmente, en el documento quedó contemplado que la Alcaldía se obligará a volver aptos para urbanizar y en esa medida declarar como barrios a todos los asentamientos humanos del municipio, que por acuerdo quedaron fuera del DIM y que estará bajo la jurisdicción del Área Metropolitana de Bucaramanga.

| <p>DOC 15<br/>VL. MIÉRCOLES 21 DE AGOSTO DE 2013. POT de Bucaramanga continúa estancado.</p>   |          |
|--|----------|
| TEXTO  | ETIQUETA |
| <p>DOC 15. Pese a que la concertación del nuevo POT de Bucaramanga con las autoridades ambientales de la ciudad ya finalizó, aún no se ha iniciado el trámite que tiene que hacer el documento ante el Consejo Territorial de Planeación. (SOBRE TRAMITES)</p> <p>DOC 15. Las nuevas demoras obedecerían a que ni la Corporación para la Defensa de la Meseta de Bucaramanga, Cbmb, ni el Área Metropolitana de Bucaramanga, AMB, han emitido los actos administrativos que le dan vía libre al documento, que deberá organizar la construcción de la ciudad para los próximos 15 años. (MOTIVO DE LA DEMORA)</p> <p>DOC 15. “Sin esos documentos nosotros no podemos dirigirnos al Consejo Territorial de Planeación, donde estimamos que nos demoraremos 15 días en concertación mientras le dan el visto bueno”, explicó Mauricio Mejía, secretario de Planeación de Bucaramanga. (FASE SIGUIENTE)</p> <p>DOC 15. Aunque desde el despacho de Planeación se aseguró que no se conocen las razones, desde la Cdmb se indicó que se está revisando que los cambios hechos al documento queden consignados en el POT. (CONFIRMAR LOS CAMBIOS)</p> <p>DOC 15. Por parte del AMB no se conoce a qué obedece la dilación. (NO SE SABE)</p> <p>DOC 15. La nueva demora se da en momentos en los que desde la Alcaldía se está estudiando la posibilidad de llamar a sesiones extraordinarias al Concejo para iniciar el debate del documento, en vista de que en el último período de sesiones también tendrá que debatirse el presupuesto de 2014. (SESIONES EXTRAORDINARIOS DEL CONCEJO)</p> |          |

| <p>DOC 16<br/>VL. MIÉRCOLES 2 DE OCTUBRE DE 2013. Piden al Concejo que se aliste para llamar a cabildo abierto por el POT.</p>  |          |
|---|----------|
| TEXTO   | ETIQUETA |
| <p>DOC 16. Durante la instalación del último período de sesiones ordinarias del Concejo de Bucaramanga el alcalde (e), Mauricio Mejía, le pidió a la corporación que se “aliste” para llamar al cabildo abierto que le daría el banderazo de salida a la discusión del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial. (IMPIEZA EL ESTUDIO)</p> |          |

|  |  |
|--|--|
| <p>DOC 16. Según Mejía, tras sostener conversaciones con las dos autoridades ambientales del área metropolitana, se acordó que los actos administrativos que darían fe de la concertación del documento serían expedidos durante esta semana, lo que destrabaría el proceso de formulación que completa dos meses estancados. (OTROS ACUERDOS)</p> <p>DOC 16. “Con base en esos conceptos vamos a radicar en los próximos 15 días el proyecto: después de eso tendrá que par a la comisión segunda para que inicie la discusión”, precisó el mandatario (e). (PROCESO)</p> <p>DOC 16. Pese a que otro de los grandes proyectos que tiene que empezar a discutir el Concejo en este período es el del presupuesto para 2014, se estima que solo será radiado hasta dentro de dos días. (OTROS PROYECTOS)</p> <p>DOC 16. Esta situación apretaría aún más los tiempos del Concejo, que prácticamente tendría que tramitar las dos iniciativas más grandes del año.( DOS INICIATIVAS)</p> |  |
|--|--|

|   |                 |
|---|-----------------|
| <p>DOC 17<br/>VL. MARTES 15 DE OCTUBRE DE 2013. Palabras inútiles</p>   |                 |
| <p>TEXTO</p>  | <p>ETIQUETA</p> |
| <p>DOC 17. Bucaramanga enfrenta problemas muy complicados, algunos de los cuales se pretenden resolver a punta de plata. Nos toca a los estratos 4, y 6 pagar una enorme valoración- nombre por demás ridículo, puesto que aquí no se valoriza nada- para construir vías y puentes.</p> <p>La situación es perversa pues las obras se necesitan; pero la ciudadanía se cabrea, ya que los usos y costumbres enseñan que al menos entre el 25 y 35% de los recursos van para el bolsillo de la corrupción, sin que nada podamos hacer, distinto a volverá elegir a los propietarios de la cosa pública.</p> <p>DOC 17. El problema somos nosotros, los ciudadanos. ¿Habría auditoria internacional independiente? Tampoco estamos seguros de que los problemas de movilidad vayan a mejor lo suficiente. Debería invertirse bastante en mejor educación ciudadana para obedecer al menos las normas de tránsito y de paso meter en cintura a la corrupción. Somos la barbarie misma. Algunos piensan en adoptar medios draconianos, olvidando algo ya sabido hace década por la criminología: que el quantum de las penas y sanciones no inquieta a nadie, puesto que la posibilidad de cumplirlas es bajo o nula.</p> | <p>,</p>        |

|  |  |
|--|--|
| <p>DOC 17. Los motociclistas, por ejemplo, siguen divididos en dos grupos: los que ya se mataron y los que se van a matar. Solo obedecen la ley de darwiniana de la selección natural. ¡qué tristeza!</p> <p>DOC 17. Pero los problemas de la ciudad, que por curiosa paradoja se autodenomina “bonita” o “buen vividero”, son más graves que los que pretenden resolver la valoración de marras. La seguridad ciudadana es mala, y no tenemos –para mayor gloria de los constructores voraces- ni siquiera un POT, y en materia de equipamiento cultura somos un desastre.</p> <p>DOC 17. No soportamos ni respetamos el arte público, no somos capaces de admirar una escultura como la gorda de Botero en el parque San Pío o la de Ramírez Villamizar a la entrada de la UIS. Y de bibliotecas públicas, pues no hemos podido aun acabar con la Gabriel Turbay, que quedó bien fundada por Jorga Valderrama Restrepo hace 40 años. Lo compensamos con más apodos somos competitivos, globales y sostenibles.</p> |  |
|--|--|

|  |                 |
|--|-----------------|
| <p>DOC 18<br/>VL. JUEVES 12 DE DICIEMBRE DE 2013. No a la valorización, sí a la plusvalía.</p>   |                 |
| <p>TEXTO</p>   | <p>ETIQUETA</p> |
| <p>R DOC 18 Decaudar la contribución sobre la plusvalía (no confundir con valoración) es un mandato constitucional. Los planes de ordenamientos territorial (POT) son los instrumentos de planeación territorial para la gestión del suelo y persiguen el adecuado y equilibrado crecimiento de las ciudades en armonía con sus actividades económicas, sociales y ambientales.</p> <p>DOC 18. La participación en la plusvalía está consignada en el artículo 82 de la Constitución de 1991 como un derecho colectivo y del ambiente.</p> <p>DOC 18. Para alcaldes, municipalidades y sus habitantes, es de la mayor importancia su aplicación, al igual que la adecuada destinación de los recursos, el artículo 85 de la Ley 388/97 dispone cómo se pueden utilizar los recursos provenientes de la contribución sobre la plusvalía: planes y proyectos de vivienda de interés social, parques y equipamientos sociales; ampliación del espacio público: obras para recreación, parques, zonas verdes, construcción de infraestructura vial (por ejemplo intercambiadores) y sistemas de transporte masivo, renovación urbana, fomento de la cultura.</p> <p>DOC 18. La plusvalía se genera cuando los POT incorporan suelo rural a suelo urbano, o cuando se decide considerar parte del suelo rural como suburbano, o cuando se modifica el uso del suelo o cuando un</p> |                 |

|   |  |
|---|--|
| <p>currador autorice un mayor aprovechamiento del suelo (índice de ocupación o construcción).</p> <p>DOC 18. Se hará exigible al momento de expedirse una licencia de urbanismo o de construcción o la autorización específica de derechos de construir.</p> <p>DOC 18. Si los alcaldes electos a partir de 1998 hubiesen cumplido con este mandato constitucional, las arcas de los municipios estarían fortalecidas, nuestras ciudades creciendo ordenadamente y no existiría especulación con el precio de la tierra.</p> <p>DOC 18. La plusvalía es más justa en la asignación de cargas y beneficios que la valoración, pues los recursos mayoritarios provendrían de los inversionistas inmobiliarios y no del bolsillo de los pequeños propietarios de viviendas con limitada capacidad de pago.</p> |  |
|---|--|

|   |                 |
|---|-----------------|
| <p>DOC 19<br/>VL. VIERNES 14 DE FEBRERO DE 2014. Los costos de construcción bajaron, pero los precios no.</p>   |                 |
| <p>TEXTO</p>  | <p>ETIQUETA</p> |
| <p>DOC 19. El Dane reveló que el área es la cuarta zona con menor índice de costos para construir vivienda, sin embargo, el gremio construcción asegura que la poca disponibilidad de terrenos en la meseta mantienen unos precios que no presentarán disminución. (POCA DISPONIBILIDAD DE TERRENOS)</p> <p>DOC 19. Construir vivienda en el área metropolitana de Bucaramanga fue más barato en enero de este año que el mismo mes de 2013. Sin embargo, los precios de los apartamentos y las soluciones de habitacionales del área siguen altos.</p> <p>DOC 19. Según el último reporte sobre índice de costo de la construcción de la Vivienda, ICCV, revelado por el Dane, en enero de este año el índice fue de 0.21, lo que implicó una reducción de 0,45 puntos porcentuales con respecto al indicador registrado en el mismo período de 2012.</p> <p>DOC 19. Para el gerente general de Fénix Constructores, Horacio Blanco, esta cifra “aunque en relevante para el sector, la relación entre costos de materiales y mano de obra contra el precio de la tierra es muy grande, entonces lo que está jugando un valor diferencial en el precio de las viviendas, sean casas o apartamentos en el área, es que no hay dónde construir”.</p> <p>DOC 19. Así mismo, el constructor aseguró que “el precio con</p> |                 |

|   |  |
|---|--|
| <p>seguridad no bajará, por el contrario, tendrá una variación positiva cuando se apruebe el nuevo POT y se restrinja la posibilidad de construir en algunas zonas”.</p> <p>Factores de la dinámica.</p> <p>DOC 19. El área metropolitana se ubicó como la cuarta zona del país con menor índice de costos para la construcción de vivienda en el territorio nacional.</p> <p>DOC 19. Sergio Luna, gerente de Camacol Santander, indicó que “el impacto de este índice en la ciudad se centraría en el precio si hubiera más lugar dónde construir, además, la dinámica de precios de la vivienda nueva nos e puede medir sólo en meses, debe ser en el tiempo de la venta, porque el precio sube y baja durante un período”.</p> <p>DOC 19. En la variación a 12 meses, Bucaramanga es la ciudad con menor índice de costos para construir vivienda, entre el período enero 2013 y 2014 tuvo una disminución en los costos de 2,81%</p> <p>DOC 19. El valor de los materiales para la edificación durante enero de este año disminuyó para el área en -0, 04%. La mano de obra y la maquinaria presentaron variaciones de 0,75% y 0.35 respectivamente.</p> <p>El promedio nacional</p> <p>DOC 19. El área tiene un promedio de costos para la construcción que es la mitad del promedio nacional (0, 41%) y aproximadamente cinco veces menor que la ciudad que puntea en ese ranking (Pasto con 0,99%).</p> <p>DOC 19. En el consolidado nacional para el mes de enero, lo que más aportó a la variación fue el incremento del valor de la mano de obra que creció en 1,09%.</p> |  |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>DOC 20<br/>Sábado 22 de febrero de 2014</p>   |  |
| <p>DOC 20. Cuando el proyecto de acuerdo que contiene el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial POT, de Bucaramanga completa menos de una semana en el Concejo, ya se desató la primera disputa entre las dos comentes de la corporación y no se aprobó el día en el que será llamado el cabildo abierto para que se pueda iniciar el estudio formal del documento.(DISPUTAS EN EL CONCEJO)</p> <p>DOC 20.Específicamente, la disputa se dio luego de que la concejala liberal Sonía Navas acusará al presidente de la corporación Edgar Suárez, de estar incurriendo en “peculado” debido a que citó a la plenaria para que la Alcaldía diera a conocer el proyecto formalmente entre todos los corporados. (MOTIVO DE DISPUTA)</p> |  |

|   |  |
|---|--|
| <p>DOC 20. “El presidente llamó a toda la plenaria, algo que le cuesta al municipio dinero para socializarnos un proyecto que ni siquiera nos habían entregado. Eso no tiene sentido, y por eso desde mi punto de vista está incurriendo en un peculado”, aseguró Navas. (PECULADO)</p> <p>DOC 20. Tras anunciar su molestia, seis de los siete integrantes de la bancada liberal se levantaron de la mesa lo que llevó a que fuera suspendida la sesión debido a que se desbarató el quórum y no había concejales suficientes para decir sobre cualquier asunto. (SIN QUÓRUM)</p> <p>DOC 20. “Esto es preocupante, la misma bancada liberal le dio la espalda al Alcalde, porque si no, lo que va a pasar es que nos tocará devolver el proyecto para que el mismo Alcalde revise el cronograma, el llamado se hizo hoy así porque así está planificado el cronograma que nos entregó la misma administración”, explicó el Presidente del Concejo. (SITUACION PREOCUPANTE)</p> <p>DOC 20. Debido a que el cabildo no fue aprobado y a que es necesario que este requisito se cumpla para que el Concejo pueda entrar a debatir el proyecto, ahora el Concejo de la mano con la Alcaldía tendrá que entrar a decidir si modifica el cronograma de estudio del proyecto, que tiene un plan máximo de 90 días. (TOMAR DECISIONES)</p> |  |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>DOC 21.<br/>Miércoles 12 de marzo de 2014<br/>El estudio del nuevo POT aún no despega en el Concejo de Bucaramanga</p>  |  |
| <p>DOC 21. Pese a que hace 20 días el alcalde de Bucaramanga, Luis Francisco Bohórquez, radicó ante el Concejo el proyecto de acuerdo que contienen el Plan de Ordenamiento Territorial, POT, de segunda generación, el documento no es estudiado por la corporación. (SIN ESTUDIAR)</p> <p>DOC 21. Aunque la razón había obedecido inicialmente a que no se tenía claridad de cuál era el reglamento para llamar al cabildo abierto, debido que ese mecanismo de participación debe ser citado por la comunidad. (MOTIVO DE LA DEMORA). DOC 21 “finalmente el presidente del Concejo, Edgar Suárez, aseguró que será el secretario de Planeación, Mauricio Mejía, el que deberá dar las pautas para que se cumpla con ese trámite”.</p> |  |

|   |  |
|---|--|
| <p>DOC 21. “Ya está lista la proposición para que los concejales discutamos si se vota o no el llamado al cabildo. Esto a más tardar se definirá mañana (hoy), explicó Suárez. (PROPOSICION CABILDO ABIERTO)</p> <p>DOC 21.Y agregó: “El concepto que estamos esperando del secretario tendrá que bajar al Concejo y resolverlo porque es necesario que nos explique cuáles son las normas que se deben aplicar”.(ESPERANDO CONCEPTO DE SPM)</p> <p>DOC 21.Sin embargo y pese a que el titular de la Secretaría de Plantación había asistido en varias ocasiones a la corporación a presentar el POT, no se había hablado de esa posibilidad. (NO SE HABÍA HABLADO)</p> <p>DOC 21. “Lo que sucedió fue que cuando se presentó el POT, los liberales se retiraron y desbarataron el quórum y esa proposición nunca se pudo votar, entonces estamos llamando nuevamente a los concejales de ese partido a ver si esta vez nos e retiran”, explicó. (MOTIVO DEMORA)</p> <p>DOC 21. Precisamente, las demoras en el estudio del documento, que será la carta de navegación en materia de urbanística de la ciudad hasta 2027, han generado una serie de especulaciones en la ciudad sobre que se estaría frenando el trámite para que el POT sea aprobado por decreto.(ESPECULACIONES)</p> <p>DOC 21. “No conozco ese tipo de rumores, lo que puedo decir es que las demoras se han dado por la inasistencia de los concejales liberales”, concluyó Suárez. MOTIVO DE LA DEMORA</p> <p>DOC 21.Por su parte, Dionisio Carrero, concejal liberal, indicó que también desconocía esas afirmaciones y que su bancada estaba atentan para inicia el trámite del POT. ( REACCIÓN LIBERALES)</p> |  |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>DOC 22<br/>Viernes 14 de marzo de 2014.<br/>“Rifirrafe” en el Concejo por llamado al cabildo para estudio del POT</p>   |  |
| <p>DOC 22.Pese a que en días pasados se anunció que el miércoles se empezará a discutir el llamado al cabildo abierto para que se iniciará formalmente el estudio de nuevo Plan de Ordenamiento Territorial POT, de la ciudad, la promesa no se cumplió. CUMPLIR CON REQUISITO LEGAL</p> <p>DOC 22.Hasta ayer no había sido radicada ni aprobada la proposición para que en la corporación se empiecen a hacer los trámites necesarios para hacer efectivo el llamado a la ciudadanía, que por</p> |  |

obligación debe participar en la formulación del documento urbanístico. (PROPOSICION)

DOC 22. “Las dudas persisten sobre la manera en la que se debe llamar al cabildo. (DUDAS SOBRE CABILDO ABIERTO). DOC 22 “ Por un lado la ley dice que son los ciudadanos los que deben radicar las firmas para hacer el llamado, pero otra disposición señala que el POT debe ser llamado por el Concejo. (DOS OPCIONES)

En estos momentos estamos esperando el concepto del Ministerio del Interior que no debe pasar de esta semana”, expresó Carmen Lucía Agredo, primera vicepresidente de la corporación. RESPUESTA DEL MINISTERIO

DOC 22.Sin embargo, esa no es la única razón que se argumenta en el Concejo. (OTRO MOTIVO)

DOC 22.Esta semana, el presidente de la corporación Edgar Suárez, aseguró que el llamado al cabildo no se ha materializado porque la bancada liberal decidió levantarse de la sesión, pero los representantes de la colectividad “roja” aseguran que no es así. (OTRO MOTIVO)

DOC 22. “Esas declaraciones son mentirosas. Cuando nosotros nos levantamos fue porque consideramos que la plenaria no podía discutir el proyecto sin que primero hubiera pasado por la comisión. En ningún momento en el orden del día se estableció que se iba a radicar la proposición para el cabildo. Si no, nos hubiéramos quedado”, aseguró Uriel Ortiz, vocero de la bancada liberal. (REACCIÓN LIBERALES)

DOC 22.No obstante, en lo que sí coinciden todos los concejales es en que el tiempo está corriendo y que de los 90 días que tenía para estudiar el proyecto, ya quedan menos de 70 sin que se haya avanzado en lo más mínimo. (TIEMPO TRASCURRIDO)

DOC 22. “Aquí ninguno puede hablar de responsabilidades porque cualquiera de los concejales puede radicar la proposición, lo que pasa es que no se han resuelto las dudas y entonces ninguno se atreve a hacerlo”, precisó Agredo. (SOBRE RESPONSABILIDADES)

DOC 22.Al respecto, el secretario de planeación de Bucaramanga, Mauricio Mejía, se pronunció: “entendemos que quieren hacer todo perfectamente seguros de que se están haciendo las cosas bien, el POT tiene muchos enemigos y es susceptible de demandas.

DOC 22. En cuanto al tiempo, creo que estamos muy bien porque aún tienen días de sesiones ordinarias y si es necesario llamaremos a

|                                    |  |
|------------------------------------|--|
| extraordinarias".(SOBRE EL TIEMPO) |  |
|------------------------------------|--|

| <p>DOC 23.<br/>VL. LUNES 26 DE ABRIL DE 2014. Avanza estudio del POT en el Concejo con sugerencias en el tema ambiental.</p>   |          |
|--|----------|
| TEXTO  | ETIQUETA |
| <p>DOC 23.Fortalecer la protección del medio ambiente y mitigar la contaminación en Bucaramanga, es el análisis que hoy ocupa el Cabildo Municipal y que genera propuestas de modificación en el Plan de Ordenamiento Territorial. (DISCUSIÓN SOBRE EL POT)</p> <p>DOC 23. 60 artículos, de los más de 470 que comprenden el proyecto de acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial, POT, han sido aprobados en el Concejo de Bucaramanga.(ARTÍCULOS APROBADOS)</p> <p>DOC 23. En el debate, a cargo de la Comisión o comisión del Plan de Gobierno y Obras, el tema ambiental, los servicios públicos, la mitigación de la contaminación, las acciones de reducción de riesgos de desastre, y los bienes de interés cultural ocuparon las agendas. (TEMAS A DISCUTIR). DOC 23. Sobre la falta de claridad en algunos aspectos ambientales, el presidente del Concejo de Bucaramanga, Edgar Suárez, fue enfático al exigir adecuaciones. (LO AMBIENTAL)</p> <p>DOC 23. Uno de los aspectos en los que el Cabildo Municipal pide profundizar hace referencia a las acciones a desarrollar en cuanto a los servicios de aseo. (DISCUTIR DE ASEO)</p> <p>DOC 23. “Está (en el POT) de manera muy superficial el tema del aseo. Para escombreras sólo se destina dos predios, nunca se deja la posibilidad de hacer un convenio con otros municipios para el depósito de estos residuos. Asimismo, el plan de gestión para el sitio de disposición final de residuos no es muy claro. (DISCUSITIR DE ASESO)</p> <p>DOC 23. Se debe profundizar más en las acciones de reducción de desastres y ajustar que las redes subterráneas se exijan para todos los estratos y no sólo a los de 3,4,5 y6, como lo contempla el proyecto del POT”, manifestó el concejal Carmen Lucía Agredo, miembro de la Comisión Segunda. (OTROS TEMAS)</p> <p>DOC 23. Sobre la falta de claridad en algunos aspectos ambientales, el presidente del Concejo de Bucaramanga, Edgar Suárez, fue enfático al exigir adecuaciones. (LO AMBIENTAL)</p> <p>DOC 23. “El Área Metropolitana de Bucaramanga, AMB, debe</p> |          |

|   |  |
|---|--|
| <p>plantear un POT seguro, debe ser más clara con el Concejo para poder aprobar este proyecto de acuerdo”, aseguró Suárez. (SEGURIDAD)</p> <p>DOC 23. Al respecto, el secretario de Planeación de Bucaramanga, Mauricio Mejía, pidió hacer las precisiones necesarias, “sin caer en una discusión que presuman modificaciones que hasta ahora no se han hecho”. (PRECISIONES)</p> <p>DOC 23. Y agregó en su intervención “...para el tema ambiental llevamos a cabo procesos de concertación con las autoridades ambientales “. SOBRE LO AMBIENTAL.</p> <p>DOC 23. Aquí vamos bien y si les parece que se debe cambiar algo se cambia...quiero invitar a que continuemos con la dinámica, nosotros no trajimos aquí una receta, si hay que cambiar algo lo cambiamos”. (CAMBIAR)</p> <p>DOC 23. Dentro de las propuestas o sugerencias que hicieron los concejales está la creación de una Unidad de Reacción Inmediata para que “a través de autoridades ambientales, Policía y el municipio, no se permitan asentamiento en ningún área o zona de alto riesgo de erosión. (PROPUESTAS AMBIENTALES)</p> <p>DOC 23. “Con esta iniciativa también se evita tener que garantizar luego los servicios públicos en esas zonas que no cumplen con las condiciones necesarias, explicó Agredo. (GARANTIZA SERVICIOS PÚBLICOS)</p> |  |
|---|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>DOC 24.<br/>VL. SABADO 5 DE MAYO DE 2014. No hay acuerdo en el Concejo sobre ítem urbanístico del POT</p>   |  |
| <p>TEXTO</p>   |  |
| <p>DOC 24. Durante seis horas se extendió en el Concejo la discusión sobre las normas que regirán de ahora en adelante para las constructoras en términos de generación de espacio público y del índice de construcción. Debido a que aún no hay acuerdo se aplazó la votación de ese articulado. ( PARA CONSTRUCTORES)</p> <p>DOC 24. Tres artículos relacionados con la compensación del espacio público a la que estarían obligadas las constructoras con el nuevo POT, generaron controversia en el Concejo de Bucaramanga. (CONTROVERSIA)</p> <p>DOC 24. La corporación, que completa dos semanas estudiando el proyecto de acuerdo que contiene la que sería la carta de navegación de la ciudad en materia urbanística hasta 2027, (TIEMPO DE ESTUDIO)</p> <p>DOC 24. (la corporación)pidió que fueran eliminadas las disposiciones</p> |  |

|  |  |
|--|--|
| <p>que obligaban a dar una compensación monetaria o en terreno a la administración municipal por construir proyectos de vivienda en la ciudad.</p> <p>DOC 24. Específicamente, la petición que fue elevada por la concejal del Partido Conservador, Carmen Lucía Agreado, y secundada por cuatro concejales más de la comisión, hizo referencia a que esa comisión no era la que debía aprobar la contribución. (MOTIVO DE PETICION)</p> <p>DOC 24. “Es así como está planteado es un tema de la Comisión de Hacienda, nosotros en la Comisión del Plan no podemos aprobar un tributo, si no el POT quedaría viciado y luego sería demandado. Eso no lo podemos permitir”. (TRIBUTO)</p> <p>DOC 24. En este sentido, también se solicitó que se eliminen dos artículos más del proyecto relacionados con la creación de un fondo para administrar los recursos que se recaudarían por esa compensación y que serían utilizados por la administración en generación de espacio público y con la obligación de que sean las constructoras las que doten las áreas de compensación en caso de que prefieran donar terrenos a hacer la contribución en dinero. (ELIMINAR OTROS ARTICULOS)</p> <p>DOC 24. Sin embargo, el secretario de Planeación, Mauricio Mejía Abello, aseguró que los argumentos de los concejales no tienen sustento legal. (REACCION)</p> <p>DOC 24. “Ya existe jurisprudencia que señala que al pagar una compensación el constructor no está pagando un tributo, sino que está cumpliendo con su deber ciudadano de generar espacios públicos. Por eso la Comisión de Hacienda no debe intervenir”, indicó. (REACCIÓN)</p> |  |
|--|--|

|  |                 |
|--|-----------------|
| <p>DOC 25<br/>VL. DOMINGO 11 DE MAYO DE 2014. ¿Qué será del POT y de Bucaramanga?</p>  |                 |
| <p>TEXTO</p>   | <p>ETIQUETA</p> |
| <p>DOC 25. Al momento de escribir esta columna (jueves 3 de mayo), se encuentra suspendido en la Comisión del Plan del Concejo, el primer debate del Plan de Ordenamiento Territorial, POT, mientras se conocen los resultados de una instancia, no establecida en la ley 388 de 1988, que han denominado “mesa de trabajo”, en la que intervienen la Administración Municipal representada por el Secretario de Planeación, ing. Mauricio Mejía Abello y Camacol. (SUSPENSIÓN DEL DEBATE)</p> |                 |
| <p>DOC 25. La novísima instancia se da a propósito del gremio de revisar</p>   |                 |

|   |  |
|---|--|
| <p>aspectos tales como el índice de construcción, que hoy es el más alto del país, las obligaciones urbanísticas que hoy no existen y las fichas normativas, esencia de POT y que se ha propuesto se retiren del texto del proyecto de acuerdo para que se puedan adoptar, posteriormente por decreto y por ende, puedan variarse tantas veces como se considere necesario, lo cual puede resultar cómodo para algunos pero es inaceptable que ocurra cuando se está hablando del documento de planeación de largo plazo que regirá hasta el 2027 y además, según autorizados conceptos jurídicos, resultaría ilegal. (CAUSA DE SUSPENSIÓN )</p> <p>DOC 25. Pretender hacer ajustes de última hora en asuntos que tienen documentos técnicos que los soportan y han estado a disposición de los gremios, asociaciones y ciudadanía en general durante más de tres años, cuando faltan menos de 12 días para que venza el plazo que da la ley al Concejo para pronunciarse sobre el proyecto de acuerdo, no es lo más prudente. (AJUSTES DE ÚLTIMA HORA)</p> <p>DOC 25. No es posible entrar en un “registro” de la norma para rebajar o suprimir obligaciones urbanísticas que son la herramienta financiera para construir y mejorar espacios públicos o pretender mantener el actual o “partir diferencias” en el índice de construcción cuando el expediente municipal ya indicó que el índice de 7 fue perjudicial y con 5, que sigue siendo el más alto del país, apenas se pretende morigerar el impacto de los 13 años anteriores. (BUSCAN SUSPENDER NORMAS)</p> <p>DOC 25. Este riñe con la rigurosidad y el profesionalismo del trabajo realizado desde el 2009 que se quiere culminar con la adopción de un POT de Segunda Generación. ( ASPECTO PROFESIONAL)</p> |  |
|---|--|

|  |                 |
|--|-----------------|
| <p>DOC 26<br/>VL. JUEVES 15 DE MAYO DE 2014. EL POT y las Obligaciones Urbanísticas</p>  |                 |
| <p>TEXTO</p>   | <p>ETIQUETA</p> |
| <p>DOC 26. Por fortuna para la ciudad, en primer debate no fueron aceptadas las tesis planteadas que apuntaban a escindir del texto de acuerdo las Fichas Normativas, situación que había dado al traste con el nuevo POT por cuanto dichos documentos son el instrumento de gestión por excelencia y adoptarlas por decreto no solo sería inconveniente sino ilegal. (CONSERVAR LA NORMATIVA)</p> <p>DOC 26. Tampoco tuvo éxito la propuesta de mantener el índice de Construcción, éste a partir de la aprobación del acuerdo, será de 5 que aunque el más alto del país, racionaliza un tanto la exagerada densificación que venimos soportando. ( SIN EXISTO ÍNDICE)</p> |                 |

|  |  |
|--|--|
| <p>DOC 26. Lamentablemente al Comisión aceptó la solicitud de CAMACOL de disminuir de 8 a 6 metros cuadrados la compensación que deben entregar los constructores por cada vivienda de área superior a 45 metros cuadrados y de 5 a 4 cuando el área sea inferior al metraje señalado; perdería la ciudad en el asunto de que más adolece: espacio público. ( COMPENSACIÓN ÁREA)</p> <p>DOC 26. “Si bien las Obligaciones Urbanísticas podrían incidir en los precios de la vivienda” (INCIDE EN PRECIO). DOC 26. se invoca a los Concejales a reformar la propuesta inicial; este efecto podría reducirse si los constructores actúan en reciprocidad con la realidad observada durante 15 años durante los cuales la amplitud y laxitud de la norma vigente les ha permitido facilidades y márgenes de rentabilidad incuestionables; aunque se escuchan argumentos sobre el impacto que podría sufrir el sector de la construcción por la implementación de esta nueva obligación, no se conoce soporte alguno; ( SIN SOPORTE). DOC 26 “la condescendiente rebaja en ésta contribución no compagina frente a la rígida posición del alcalde frente a los costos e irrigación del impuesto por valorización por las obras de los intercambiadores”. ( POSTURA DEL ALCALDE).</p> <p>DOC 26. Por estos días se decidirá el futuro de la ciudad y conoceremos sobre la objetividad y el compromiso social de los Concejales; esperamos que el mandato que les ha sido concedido sea ejercido con decoro, dignidad y consideración con la ciudad. ( SOBRE CONCEJALES)</p> |  |
|--|--|

|   |                 |
|---|-----------------|
| <p>DOC 27<br/>VL. SABADO 17 DE MAYO DE 2014. Las “grietas” que encontró Camacol en el próximo POT.</p>  |                 |
| <p>TEXTO</p>  | <p>ETIQUETA</p> |
| <p>DOC 27. El gremio constructor del departamento es uno de los actores principales en el uso del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad. Sin embargo, muchas de sus reclamaciones no tuvieron eco. (RECLAMOS SIN ECO)</p> |                 |

DOC 27. ¿Cuál es la posición de Camacol frente al proceso del nuevo POT?

DOC 27. Nosotros creemos que es muy importante que hay un Plan de Ordenamiento claro, que se enmarquen las reglas de juego para la construcción y que busquemos entre todos un norte en materia de infraestructura para la ciudad. (CAMACOL Y POT)

Pero no estamos de acuerdo en la simplificación del debate, ni en las opiniones que dicen que somos los constructores los que hemos hecho “lo que se nos ha dado la gana”, y que estamos acabando la ciudad. (DESACUERDO SOBRE DEBATE)

Vamos por partes, ¿en qué temas se ha simplificado el debate?

DOC 27. Primero, en la disminución del índice de construcción, que pasará de siete a cinco, es la esenia del POT. Sobre eso Camacol no ve ningún inconveniente. (INDICE DE CONSTRUCCIÓN)

DOC 27. Insistimos en preguntar ¿cuál es el modelo de ciudad? ¿Cómo conecta el POT con la dinámica metropolitana? ¿Cómo será Bucaramanga al final de la vigencia del POT 2014? Tampoco se nos ha comunicado ampliamente cómo toca el POT a todos los ciudadanos de pequeños predios y cómo sería su aplicación en el día a día y en las dinámicas mismas del sector constructor. (PREGUNTAS DE CAMACOL)

DOC 27. lo que se ha planeado es una complejidad enorme que genera alto riesgo de retrasar y desacelerar el sector en Bucaramanga. (PUNTO DE VISTA DE CAMACOL)  
¿Podemos citar algún ejemplo?

DOC 27. Claro, el más evidente es el de las fichas normativas que serían, en teoría, las bases de lo que se podría o no hacer, son 7 planos por cada uno de los 14 sectores demarcados y que definen cientos de variables para intervenir una parte de la ciudad, esto va a dificultar muchos procesos. (FICHAS NORMATIVAS)

DOC 27. lo que se ha planeado es una complejidad enorme que genera alto riesgo de retrasar y desacelerar el sector en Bucaramanga. (RIESGOS)

DOC 27. Es tanto el detalle que para entender las fichas, hasta el más experto en la norma urbana terminaría acudiendo a la Secretaría de Planeación a resolver dudas. (USO FICHAS)

DOC 27 Ahí se puede trabar el proceso y esas consultas se pueden prestar para corrupción. (POSIBLE EFECTO)

DOC 27. Según la visión de Camacol, ¿cómo va a impactar este nuevo POT el precio de la tierra en Bucaramanga?

En el esquema actual, el propietario pone el predio de la tierra dentro de la normatividad que se le permite. Ante una disminución del área aprovechable, pues se baja el índice de construcción y se generan varios tipos de aislamientos, el ciudadano automáticamente debería reducir el costo de la tierra. (IMPACTO DEL POT EN TIERRA)

Lo que preocupa a Camacol es si eso es viable y cierto, y cuánto va durar esa transición, cuánto nos vamos a tardar en cuadrar ese esquema.

DOC 27. El ciudadano puede ver que su tierra ya no vale lo que pensaba y decidir no vender, pero si eso mismo hace todos los dueños de los lotes, pues no se hacen proyectos. No vemos incentivos claro para generar alianzas entre propietarios. (EFECTO EN EL CIUDADANO)

Pero la escasez de tierra no es algo nuevo...

DOC 27. Claro y es precisamente por eso que no entendemos mucho de lo que se quiere hacer. Nosotros pensamos que este POT debería estar orientado más que a la reducción del índice de construcción per se, a la renovación urbana, a la movilidad y al espacio público. (PUNTO DE VISTA DE CAMACOL)

DOC 27. Estamos seguros desde Camacol que le aportaría mucho más a la calidad de vida de las personas y a la generación de espacio público de calidad. También se requiere un plan de proyectos de espacio público. (IMPACTO EN EL CIUDADANO)

DOC 27. Y el impacto sobre el comprador de vivienda nueva ¿cuál será?

Que muy probablemente el precio de una solución habitacional aumente, esto porque el POT está generando cargas adicionales sobre los proyectos que eventualmente terminarán ejerciendo presión sobre el precio de venta. (IMPACTO DEL POT)

DOC 27 Si bien hay aspectos, impuestos y pagos que puede asumir el empresario, un porcentaje de las consecuencias del nuevo plan va a parar en el precio que paga el cliente. (IMPACTO EN EL COMPRADOR)

Esto tendrá un impacto grande sobre las cifras de venta. Además el problema no sólo será en vivienda... (IMPACTO EN EL COMPRADOR) ¿por qué?

|  |  |
|--|--|
| <p>DOC 27. Según este POT, el uso de los locales comerciales también tendrá ciertas excepciones, por ejemplo, hay casos en donde no podría haber dos negocios comerciales del mismo tipo en una misma zona demarcada, eso al principio no se siente, pero cuando vayamos al día a día de los comerciantes se va a notar. Y más allá pues es un tema de libre empresa. (IMPACTO EN EL COMERCIO)</p> <p>DOC 27. Dentro de las nuevas responsabilidades que tendrá que asumir el constructor, como el pago porcentual por el metro cuadrado de espacio público, ¿qué panorama se ve?</p> <p>DOC 27. Estamos de acuerdo con esto (con el pago porcentual por metro cuadrado de espacio público que asume el constructor). (ACUERDO CON ESPACIO PÚBLICO)</p> <p>DOC 27. Pero tenemos dos inquietudes. La primera es que se estandarizó este pago para todos los estratos, con lo cual, sea cual sea el proyecto, en estrato 1 o 6, se pagará lo mismo. Esto que significa, que en el valor final del porcentaje de presión de este costo será igual. Lo que nosotros proponemos es que sea diferente para los estratos 2,3 y 4 que para el 5 y 6, que deberían pagar más. (INQUIETUD)</p> <p>La segunda pregunta es ¿qué va a hacer con esa plata? Si ya está listo el POT, ¿no debería estar listo un plan de manejo integral para ese dinero? Confiamos que el Concejo gradúe esa carga y que solicite que esa planeación de proyectos. (INQUIETUD)</p> <p>DOC 27. En materia económica, ¿qué pasaría con la construcción, habría una desaceleración?</p> <p>DOC 27. Con seguridad tendremos uno o dos años con la misma dinámica que hay actualmente, en parte porque quedan más de 200 mil metros cuadrados licenciados bajo la norma anterior. Lo que implica que habrá un nivel de proyectos buenos por ahora y a corto plazo. Sin embargo, cuando entre en rigor la norma vamos a ver una disminución en este sector producto que es generador de empleo y motor de ventas en la industria. (DOS AÑOS DE GRACIA)</p> |  |
|--|--|

|  |                 |
|--|-----------------|
| <p>DOC 28<br/>VL. JUEVES 6 DE ENERO DE 2015. ¿VALORIZAR CONSTRUYENDO?</p>  |                 |
| <p>TEXTO</p>   | <p>ETIQUETA</p> |
| <p>DOC 28. Cuando en barrios residenciales se producen demoliciones para construir edificios u obras nuevas con cualquier destino, se dice</p> |                 |

|   |  |
|---|--|
| <p>socarronamente que esto construye desarrollo y en consecuencia valorización para las zonas y predios vecinos.(DEMOLICIÓN)</p> <p>DOC 28. Nada más acomodado que esta malintencionada aseveración, que contiene el interés económico del dueño del lote y las utilidades de la respectiva constructora. (INTERESES DE LA DEMOLICION)</p> <p>DOC 28. El amañado POT y las normas concomitantes con sus resultados, no contemplan obligaciones para los constructores en el ejercicio de la demolición y la construcción, de manera que los desechos de sus vecindario se respeten y nos e violen porque recordemos que van hasta donde empiezan los de la contraparte. (SIN NORMAS DE DEMOLICION Y CONSTRUCCION)</p> <p>DOC 28. Y si las hay, estarán en letra menuda o no hay autoridad capaz de imponerlas.(LETRA MUERTA)</p> <p>DOC 28. La contaminación del ambiente por el polvo y el tráfico pesado, la del ruido motriz, el desaseo y esparcimiento de escombros o residuos de materiales, son molestias que se causan 24 horas al día y 7 días a la semana, sin la más mínima consideración sobre los derechos de los vecinos. (IMPACTO EN LOS VENCINOS)</p> <p>DOC 28. Además, la sobre-densidad habitacional genera congestión vehicular, una nociva variación del medio ambiente que limita la luz y la ventilación, desmejora en servicios públicos y el peligro de uso indebido de las nuevas locaciones hasta para el establecimientos de negocios inconvenientes.(PROBLEMAS URBANOS)</p> <p>DOC 28. Nos parece imprescindible que se construya, se remodele, se reconstruya, se proyecte el desarrollo de cualquier zona en cualquier ciudad para que el progreso nos acompañe a todos, pero de la mano con normas mínimas que se hagan cumplir, con las que los derechos ajenos y las comodidades de vida ya existentes, al menos, se mantengan y no sean atropelladas indignamente. ( NECESIDAD DE NORMAS )</p> <p>DOC 28. Las obras para el progreso empiezan a conquistar adeptos y defensores cuando, con sus anteproyectos, se socializan sus etapas y se respetan a sus verdaderos gestores. (SOCIALIZAR ETAPAS)</p> |  |
|---|--|

|  |                 |
|--|-----------------|
| <p>DOC 29.<br/>VL. DOMINGO 1 DE MAYO DE 2015. El Plan Nacional de Desarrollo y los POT</p> |                 |
| <p>TEXTO</p>   | <p>ETIQUETA</p> |
| <p>DOC 29. "Todo por un nuevo país", es el hombre del Plan de</p>                          |                 |

Desarrollo 2014-2018. El Plan tiene tres pilares, Paz, Equidad y Educación, seis estrategias transversales y seis regionales. (EJES DEL PLAN DE DESARROLLO)

De hecho, para la elaboración del Plan se desarrollaron sesiones de trabajo en las regiones y por ello se afirma que el documento fue elaborado desde aquellas. (METODOLOGÍA DE TRABAJO)

Esa circunstancia especial del enfoque regional anunciado choca con algunos artículos que pretende restablecer “reglas de juego” que pueden no ser las más convenientes para el ordenamiento territorial en los municipios e incluso ordenan modificar sin mayores consideraciones sus cartas de navegación para favorecer acciones que si bien tienen relevancia, pues se trata de dotación de vivienda para los más pobres, un plan que se anuncia como hecho desde y para las regiones debería respetar los POT municipales. (RESPECTO DEL POT)

DOC 29.Veamos un par de casos que vale la pena que sean materia de estudio en el trámite del proyecto que ya inició y debe convertirse en mayo, después de otra “vuelta a Colombia”, en ley de la República y en guía del gobierno Santos II. (CASOS PARTICULARES)

DOC 29.El artículo 89 del proyecto de ley prorroga, al mejor sentido de un contrato de obra pública en el 50% hasta el 2020, el plazo establecido en la ley 1537 de 2012, que vence en 2016, para que los alcaldes incorporen “al perímetro urbano los predios localizados en suelo rural, suburbano y suelo de expansión” sin realizar trámite de concertación y consulta y sin que para su desarrollo sea menester adelantar plan parcial ni “otro instrumento de planificación”. (LA LEY)

Es un contrasentido que el Plan de Desarrollo incorpore este tipo de autoridades para que lo que salió por la puerta de la concertación con la autoridad ambiental, entre por la ventana que ahora ofrece el Plan de Desarrollo. Razón le asiste al Presidente Ejecutiva de Fenavi en la denuncia de posible manipulación de los POT el miércoles en Bucaramanga (CONTRA SENTIDO)