

CORPORACIÓN UNIVERSITARIA MINUTO DE DIOS – SECCIONAL BELLO



FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

**ANÁLISIS DEL PROCESO DE OTORGAMIENTO DE LICENCIAS DE
CONSTRUCCIÓN EN LA CIUDAD DE MEDELLÍN**

**PROYECTO PARA OBTENER EL GRADO DE: ADMINISTRADORES DE
EMPRESAS**

INTEGRANTES:

DUVAN HENRY VÉLEZ CASTAÑEDA ID 000099250

DESIDERIO ANTONIO ORTIZ BERRIO ID 000047048

ASESORA METODOLÓGICA:

ELIANA MARIA VILLA ENCISO

ASESOR TEMÁTICO:

EDUARDO CUETO

BELLO, ANTIOQUIA, COLOMBIA 2015.

INTRODUCCIÓN

La presente investigación fue realizada por dos estudiantes de la Corporación Universitaria Minuto de Dios Seccional Bello, para obtener el título de administradores de empresas. Esta fue muy importante, ya que nos permitió encontrar una serie de anomalías sobre el proceso de otorgamiento de las licencias de construcción en el municipio de Medellín, una vez obtenida la información necesaria a partir de la metodología aplicada, nos permitiera comprender a mayor profundidad el verdadero papel que desempeñan los entes reguladores frente al otorgamiento de licencias de construcción y el comportamiento de las constructoras respecto al cumplimiento de las normas básicas, evitando así que hubiera problemas en el futuro con esas edificaciones.

El trabajo se elaboró bajo los lineamientos de la metodología de investigación científica y con el propósito de generar conocimientos y teorías, mediante una investigación básica, que logrará establecer fallas en el proceso de otorgamientos de licencias de construcción.

De igual manera nos sirvió a los investigadores para conocer mejor el proceso que se debe diligenciar y las normas que se deben considerar a la hora de construir o reformar una vivienda, los pasos y las actividades que se deben llevar a cabo para no redundar en trámites innecesarios que solo producen cansancio y pérdida de tiempo a la hora de solicitar que se le otorgue una licencia para construir.

El proyecto estuvo enfocado en hacer un análisis del proceso de otorgamiento de licencias de construcción en la ciudad de Medellín, para identificar posibles susceptibilidades a ser mejoradas, donde por medio del enfoque mixto se aplicaron encuestas a los habitantes del municipio que habían tenido experiencias previas acerca de este proceso, ya que habían construido viviendas; y tres entrevistas. Una a un funcionario de la curaduría primera de Medellín, otra a otro funcionario de planeación municipal y a un empresario del sector de la construcción; todos estos inherentes al problema para que de esta manera se obtenga la información necesaria que permitió identificar los resultados que se buscaban con esta investigación.

Dentro de los resultados obtenidos se pudo identificar, que un alto porcentaje de las personas e incluyendo los investigadores del proyecto, no conocían tales entidades como las curadurías y tampoco que en estas se diligenciaban dichos procesos. Sin embargo, los que tenían el conocimiento de estas, manifestaron que hay una gran dificultad de acceder a estos despachos. También se pudo identificar que hay un sin número de personas que desconocen el proceso para gestionar dichas licencias.

CONTENIDO.

1. Capítulo I- planteamiento del problema.....	6
1.1 Planteamiento del problema.....	6
1.2 Pregunta de investigación.....	7
1.3 Antecedentes del problema.....	8
1.4. Objetivos.....	9
1.4.1 Objetivo General.....	9
1.4.2 Objetivos específicos.....	10
1.5 Justificación.....	10
2. Capítulo II marco Teórico.....	13
2.2 Teorías generales.....	30
3. Capito III-Marco metodológico.....	30
3.1 Enfoque metodológico.....	30
3.2 Rol del investigador.....	32
3.3 Consideraciones éticas.....	32

3.4 Recolección de datos.....	34
3.5 Población y muestra.....	34
3.6 Instrumentos para la recolección de los datos.....	37
3.7 Diseño de instrumentos.....	36
3.8Análisis de los datos.....	36
3.9 Transcripción de los datos.....	37
3.10 Registro de los datos.....	37
3.11 Análisis de las categorías.....	38
4. Capitulo IV.....	39
4.1 Descripción del proceso de la recolección de información.....	39
4.2 Análisis e interpretación de resultados.....	40
4.3Análisis estadístico.....	40
5. Capítulo V- Discusión y conclusiones.....	55
5.1Descripción de los hallazgos respondiendo a las pregunta de investigación.....	55
5.2 Descripción de los hallazgos alineados a los objetivos específicos del proyecto.....	56
5.3 conclusiones y recomendaciones.....	66
Síntesis.....	72
Biografía.....	73

Índice de gráficos

Tabla de frecuencia 1: Conocimiento previo.....	43
Grafica 1: Conocimiento previo.....	43
Grafica 2: Conocimiento previo.....	44
Tabla de frecuencia 2: Identificación de fallas.....	45
Grafica 3: : Identificación de fallas	46
Grafica 4: : Identificación de fallas	46
Tabla de frecuencia 3: Facilidad al servicio.....	47
Grafica 5: Facilidad al servicio	48
Grafica 6: Facilidad al servicio	48
Tabla de frecuencia 4: Conocimiento del reglamento.....	49
Grafica 7: Conocimiento del reglamento	49
Grafica 8: Conocimiento del reglamento.....	50
Tabla de frecuencia 5: Información clara y oportuna.....	51
Grafica 9: Información clara y oportuna.....	51
Grafica 10: Información clara y oportuna.....	51

1 CAPÍTULO I- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.

1.1 Planteamiento del problema.

La industria de la construcción es una actividad que está en constante desarrollo y dinámica, además, es uno de los sectores más importantes y estratégicos para el progreso de una ciudad, de un país.

Las empresas constructoras concentran su atención en la eficiente realización de sus proyectos, por lo cual, la mayor parte de los diseños estructurales de los edificios realizados han sido hechos por profesionales competentes; situación que le permite al cliente estar satisfecho y tranquilo referente a su estabilidad y adecuado comportamiento bajo las cargas propias de su tipo de uso y ante cargas originadas por un evento sísmico.

Ante el actual auge en las construcciones, se despierta un gran interés de los estamentos gubernamentales a nivel local por velar por mejoramiento de la calidad de las edificaciones porque se ha encontrado un déficit de este ítem en algunas construcciones, situación que exige pensar en alternativas de control, vigilancia y verificación para ofrecer una mejor confiabilidad y seguridad a quienes las habitan o trabajan en éstas.

comunales y predios permitidos de consentimiento con lo previsto en el plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollan y complementan, los planes especiales de manejo y protección de bienes de interés cultural, y demás normatividad que regule la materia.

En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los tipos de uso, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Con esta investigación se pretende identificar con profundidad, el proceso que se debe llevar para obtener una licencia de construcción, los entes que aprueban, vigilan y controlan dichas licencias, y el comportamiento de las constructoras respecto al cumplimiento de las normas básicas para la construcción, evitando así, posibles problemas en el futuro con dichas edificaciones.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente se busca dar respuesta a la siguiente pregunta:

1.2 Pregunta de Investigación

¿Qué factores se identifican como susceptibles de ser mejorados en el proceso de otorgamiento de licencias de construcción en Medellín?

1.3 Antecedentes del problema

La obtención de las licencias de construcción es un elemento clave para que se dé de manera oportuna los desembolsos económicos para el inicio de las construcciones, ya sean públicas o privadas y a pesar de los esfuerzos por las entidades gubernamentales para emitir estos permisos sin estudios previos. En algunos casos pueden ir en contra del direccionamiento básico de las normas vigentes para la obtención de la licencia de construcción, diferentes a los diseñados por las constructoras que deben cumplir con unos parámetros diferentes a los de los ciudadanos del común que hacen construcciones pequeñas, en otros casos, recordemos que una buena parte de los problemas actuales se deben; a que “la pobreza, el decaimiento de las ciudades, barrios urbanos son el resultado de decisiones, y acciones, omisiones, emprendidas por generaciones anteriores para resolver los problemas de aquel momento sin pensar en el mañana que ahora es nuestro”(Acosta2009,p184).

Por cual, no se evidencia un panorama claro a la hora de responder por los reclamos frente a los siniestros porque no se tiene identificado cuál de todas las entidades: curadurías, planeación municipal y/o empresas constructoras son los responsables al momento de responder ante problemas eventuales, y muchos menos a quien le corresponden vigilar, controlar, y hacer corregir lo malo que se encuentra en las construcciones hoy en día.

Es por ello, que con esta investigación se buscó crear estrategias que pueden facilitarle a los entes reguladores, mejorar el control en el otorgamiento de licencias de construcción.

Dado lo anterior, no se puede descuidar este sector porque su dinamismo y constante crecimiento económico, el mal manejo que algunas de las constructoras realizan es inaceptable, además, es uno de los soportes de la economía generadora de empleo, para el país y la ciudad de Medellín.

1.4 OBJETIVOS.

1.4.1 Objetivo General

Identificar los factores susceptibles de mejora en el proceso de otorgamiento de licencias de construcción, teniendo en cuenta la normatividad vigente para el desarrollo de dicha acción.

1.4.2 Objetivos Específicos:

Documentar el proceso y la normatividad vigente que se debe realizar para obtener una licencia de construcción en los entes destinados para tal fin.

Describir el proceso para obtener una licencia de construcción en un ente destinado para tal fin en el municipio de Medellín Antioquia.

Realizar un análisis comparativo de los procesos para generar recomendaciones de mejora en el otorgamiento de una licencia de construcción.

1.5 Justificación

El colapso de un edificio en Medellín generó una alarma en las autoridades competentes con respecto a la forma como se están dando las autorizaciones para algunas edificaciones en altura, situación que está poniendo en riesgo la vida de algunos habitantes de la ciudad de Medellín, y genera graves daños estructurales a otras edificaciones aledañas; de lo anterior surge la necesidad de observar posibles fallas, tanto en el otorgamiento de estas licencias de construcción como en las veedurías y control que se les lleva a tales edificaciones que nos conducen a buscar respuesta a lo sucedido para detectar eventuales problemáticas que aporten a minimizar los errores humanos, técnicos y corregirlos de ser necesario, para que pueden recuperar la confianza en el sector de la construcción.

Cuando las desgracias ocurren por fallas sujetas al diseño e intervención del hombre, es necesario que el mismo individuo entre a controlar y tomar las medidas necesarias para evitarlas mediante las entidades o instituciones que velan, protegen y sancionan dichas situaciones, las construcciones en Medellín no son ajenas a inconvenientes en lo estructural, de hecho, en algunas se han presentado, lo cual no les permiten ofrecer garantías en sus construcciones.

Por este motivo los estudiantes de administración de empresas, buscaremos alternativas que permitan, llenar estos vacíos que las constructoras vienen dejando abiertos y que en algún momento otros tendrán que llenar.

En la actualidad existen entes gubernamentales que regulan las condiciones básicas para el otorgamiento de licencias de construcción para el sector de la construcción y éstas son expedidas por las autoridades municipales que velan por el buen uso del suelo y buscan que las situaciones de tragedias y fallas que se están presentando o se puedan presentar en el campo de las construcciones residenciales no generar preocupaciones para la administraciones y entidades a cargo, lo que conlleva a buscar mejoras al momento del otorgamiento de licencias, para poder obtener más confianza en este sector.

2. CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

2.2 Teorías Generales

Según Cruz, R (2014, 02 de Julio), plantea que “levantar una edificación requiere que se cumplan parámetros para que la obra sea óptima; los principales son: buen estudio del suelo y sus usos, minucioso diseño estructural y construcción adelantada con rigurosidad técnica”.

Para esto se necesita cumplir con las condiciones mínimas que exige la Norma Colombiana de Construcciones Sismo Resistentes. Además, requiere de planificación, teniendo en cuenta algunas pautas, como el buen estudio del suelo y sus usos, minucioso diseño y cálculo estructural, calidad y cantidad de los materiales a utilizar.

Castro, H. (2004). Así como Castro nos menciona estas características especiales por medio del POT los entes gubernamentales aprueban o desaprueban los proyectos de construcciones que interactúan con el amoblamiento urbano de la ciudad. “Menciona que la construcción es una industria que tiene unas características especiales que dificultan su administración y la obtención de una buena y uniforme calidad de su producto (la obra), y la diferencia de otras industrias”.

En relación al tiempo, Suárez, C (2005) dice:

Puede afirmar que las nuevas disciplinas de programación proporcionan al hombre moderno la posibilidad de realizar cualquier obra en condiciones de tiempo que anteriormente se podría considerar imposibles. Por lo tanto al momento de otorgar cualquier tipo de licencia o permiso, se deben estudiar muy bien antes de firmar cualquier contrato que haga que se incumpla con un tiempo de duración para culminar una obra determinada. (p. 52)

En relación a la supervisión, Ramírez, J (2006):

Que en la construcción se deben cumplir los requisitos dados por el Reglamento para cada material estructural y se deben seguir los procedimientos y especificaciones dadas por los diseñadores; de igual manera, la dirección de la edificación debe ser realizada por un ingeniero civil, arquitecto o ingeniero mecánico para el caso de estructuras metálicas o prefabricadas, facultados para tal fin (p. 10).

Arango (2005), dice “que la importancia de la construcción como elemento dinamizador del resto de la actividad económica fue uno de los supuestos en los que el profesor Lauchlin Bernard Currie basó su estrategia de crecimiento en los años setenta”.

Sin embargo, la relación de causalidad entre el sector de la construcción y el crecimiento del PIB se desdibujó hacia finales del siglo XX, al demostrarse

económicamente que es la actividad constructora la que depende de un firme desenvolvimiento de la actividad económica general, y no lo contrario.

Aunque la edificación no es una causa, sino más bien una consecuencia del crecimiento, su importancia en el PIB total es importante. Igualmente, la vivienda presenta un aporte considerable al crecimiento económico y a la generación de empleo a razón de los diversos sectores productivos que involucra.

Además en términos de productividad, Arnoletto (2007), dice:

Que la parte productiva de las empresas constructoras debe cumplir su propósito de crear un cliente, la empresa debe utilizar recursos o factores de la producción, creadores de riqueza. Por su propia conveniencia y por un sentido del deber social, ella debe usar esos recursos de manera eficiente, lo cual es el objetivo final de la función de administración, cuya dimensión económica se llama productividad.(p.8)

El sector de la construcción se ha convertido en uno de los campos de mayor dinamismo y generador de empleo, aportando al crecimiento económico del país, con lo cual genera una gran oportunidad en calidad de vida y bienestar para quienes habitan en este, y que continuamente participamos construyendo una mejor nación.

El Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE, 2014), muestra: “según los resultados de Estadísticas de Edificación de Licencias de Construcción en que va corrido del año hasta Agosto de 2014 se registró un aumento de 6,8% en el área aprobada para edificaciones con un total de 17.234.747 m² para edificación.”.

Esto nos indica que el aumento en las solicitudes para requerir licencias de construcción van en aumento teniendo en cuenta la informalidad de gran parte de la ciudad.

Según este mismo informe:

“por departamentos, en Antioquía se aprobó el 12,2% de área para edificación.”, este crecimiento viene teniendo comportamientos por baches, por ejemplo, desde 1992 hasta el 2000 los metros cuadrados de licencias de construcción, presentaron una caída de un 30% y un 55% aproximadamente.

Larrea, D & Pallarez, G (2014) Dicen:

Que durante toda la historia los permisos de construcción han estado regidos por los máximos entes gubernamentales democráticos, regímenes sociales, monarquías, dictaduras, estos entes aprueban y desaprueban los permisos de construcción, mediante reglamentaciones establecidas en sus gobiernos, estas reglamentaciones han sido modificadas de acuerdo a nuevas necesidades y acorde a las evoluciones legislativas, sociales y culturales; actualmente cada

país a través de su gobierno rige estos permisos con leyes, decretos y anexos que permiten la construcción legal de obras civiles cual sea su naturaleza. El gobierno descentraliza sus servicios de otorgamiento de licencias a través de las curadurías.

Las curadurías urbanas fueron creadas con la función principal de estudiar, tramitar y resolver las solicitudes de licencias de urbanismo y construcción así como las de prórroga, ratificación y modificación de dichas licencias, las otorgadas por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

La curaduría urbana implica el ejercicio de una **función pública** para verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigente en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción.

Según el (DANE 2014)

Las licencias de construcción forman parte de un conjunto de instrumentos de control administrativo público, cuyo propósito es controlar coordinadamente el crecimiento y desarrollo de las ciudades, municipios o territorios, así como propender por el mantenimiento de las normas adoptadas en materia de la estructura de una construcción, las áreas de reserva, de embellecimiento y la construcción de vías,(Octubre 17 2014).

Por lo tanto, como dice Deymer. (2011) “Es importante enfatizar, que si desde el mismo momento en que los arquitectos inician los esquemas del proyecto de

la edificación, entienden de qué manera las decisiones pueden afectar el comportamiento, entonces se evitarán complicaciones posteriores.”

Acosta, (2009) dice que:

El diseño (y la planificación) es una actividad que apunta a la producción de un plan el cual si se ejecuta se espera que conduzca a una situación con propiedades deseadas y la cual permanezca sin efectos colaterales, imprevistos o indeseados. Por lo tanto, se evidencia que diseñar es pensar antes de actuar, p 17.

El diseño es una actividad, no un producto, que genera planes y proyectos, no obras o construcciones y que apunta a una situación deseada, unos fines. Pero aquello que más se destaca en esta definición es su último enunciado: “...la cual permanezca sin efectos colaterales, imprevistos o indeseados”. ¿Cómo lograr esta condición? Indudablemente no es fácil.

El artículo 3° del capítulo 1 de la ley 388 de (1997) habla de la Función pública del urbanismo. Dice que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

De acuerdo con la definición del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible (Min Ambienté, 2010) contenida en el artículo 7 del Decreto Nacional 1469 de 2010, la licencia de construcción es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los planes especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

Los párrafos 1 y 2 del mismo artículo del Decreto Nacional, indica que la solicitud de la licencia de construcción puede incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades que el mismo artículo describe. Además podrán desarrollarse

por etapas los proyectos de construcción para los cuales se solicite la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, siempre y cuando se someta al régimen de propiedad horizontal establecido por la Ley 675 de 2001 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Para este caso, el plano general del proyecto se identificará el área objeto de aprobación para la respectiva etapa, así como el área que queda destinada para futuro desarrollo, y la definición de la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas. En la licencia de construcción de la última etapa se aprobará un plano general que establecerá el cuadro de áreas definitivo de todo el proyecto.

La reglamentación urbanística con la que se apruebe el plano general del proyecto y de la primera etapa servirá de fundamento para la expedición de las licencias de construcción de las demás etapas, aun cuando las normas urbanísticas hayan cambiado y, siempre que la licencia de construcción para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior,(Min Ambiente, 2010)

Según el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, en el capítulo A. 1. 3. 7. Los planos, memorias y estudios realizados deben ser revisados para efectos de la obtención de la licencia de construcción tal como lo indica la Ley 400 de 1997, la ley 388 de 1997 y sus respectivos reglamentos. Esta revisión debe ser realizada en la curaduría o en las oficinas o dependencias encargadas de estudiar, tramitar, y expedir las licencias de construcción, o bien por un profesional independiente, a costo de quien solicita

la licencia. Los revisores de los diseños deben tener las cualidades establecidas en la (ley 400 de 1997).

La Ley 400 de 1997 en el artículo 2, dice que:

“corresponde a las oficinas o dependencias distritales o municipales encargadas de conceder las licencias de construcción, la exigencia y vigilancia de su cumplimiento. Estas se abstendrán de aprobar proyectos o planos de construcciones que no cumplan con las normas señaladas en la ley o sus reglamentos. La construcción deberá sujetarse estrictamente al correspondiente proyecto o planos aprobados.

En términos generales, las licencias de construcción son un requisito previo para poder realizar los diferentes tipos de construcciones; además certifican el uso que se le puede dar al inmueble sobre el cual estas se hayan solicitado, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de su solicitud.

Según el Manual del Trámite de Solicitud de Licencias de Construcción:

El procedimiento para tramitar una licencia de construcción, se inicia una vez el interesado identifica la necesidad de obtener la autorización del Curador para desarrollar un predio con edificación o construcción acordes con la reglamentación vigente. Para ello, el solicitante deberá presentar su solicitud de manera presencial ante el Curador Urbano de su elección a través del Formulario Único Nacional - FUN acompañado de los requisitos previstos en la normatividad vigente, y con la información requerida para su estudio por parte

de la Curaduría. Ahora bien, el interesado podrá, a través de la Ventanilla Única de la Construcción, realizar el agendamiento de una cita para la radicación de la solicitud y adicionalmente podrá realizar el seguimiento de su trámite, curaduría cuarta de Medellín. (2014).

Una vez se presenta ante el Curador Urbano de su elección, se realizará una revisión de la solicitud empleando para ello el Formato de Revisión e Información de Proyectos adoptado por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial a través de la Resolución 0912 de 2009, estableciendo si la solicitud se radica en debida forma o si a solicitud del interesado se radica de manera incompleta. Al momento de la radicación, el Curador Urbano categorizará la solicitud según las variables previstas en el Decreto 564 de 2006, estableciendo los tiempos indicativos en los cuales el Curador Urbano deberá dar respuesta a dicha solicitud. Una vez estudiada la solicitud, el acto administrativo por medio del cual el Curador Urbano da respuesta a la misma será comunicado al Distrito y a las entidades que tengan interés en tener conocimiento de dicho acto.

Según la Curaduría Primera. (2014).Al momento de solicitar una licencia de construcción se tienen en cuenta los siguientes requisitos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de un (1) mes a la fecha de la solicitud.

2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación legal.

3. Copia del recibo del impuesto predial del inmueble e inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.

4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.

5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible en nombre de ellos. Se entienden por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o algunas de sus modalidades.

6. La constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, se encontraren afectados por este beneficio.(Representa el aumento que éste puede sufrir).

Lievano, D (2006) Comenta:

Que por disposición legal corresponde a los Alcaldes locales y municipales velar porque sus administrados acaten las normas urbanísticas y den estricto cumplimiento a lo autorizado en sus licencias de construcción. Es a esta autoridad a quien corresponde imponer las sanciones derivadas de dichas infracciones urbanísticas, atendiendo los criterios de justicia y equidad,

guardando proporción entre la infracción y la sanción impuesta, además de tener en cuenta la condición sociocultural y económica del infractor, p. 86.

Según el artículo 28 del Decreto 1052 de (1998), Cuando una licencia sea negada por razón de no ajustarse la solicitud a las normas urbanísticas, una vez agotados los recursos, el curador que negó la licencia pondrá en conocimiento de ello a los otros curadores del municipio o distrito y a la oficina de planeación o la entidad que haga sus veces. Lo anterior con el fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones en que fue inicialmente negada. So pena de incurrir en causal de mala conducta.

Herrera, A (2012), dice:

Que las objeciones pueden ser por inconveniencia, evento en el cual el consejo analizara las razones expuestas por el alcalde, y de un caso de no estar de acuerdo, el alcalde deberá sancionar el proyecto dentro de los ocho días siguientes. De no hacerlo, lo podrá hacer el presidente del consejo. *Por ilegalidad*: si el consejo no está de acuerdo con las objeciones en derecho presentadas por el alcalde al proyecto de acuerdo, el alcalde procederá enviarlo, junto con una exposición de motivos que contenga las objeciones, al respectivo tribunal contencioso administrativo que tenga la jurisdicción en la respectiva municipalidad. Si el tribunal acoge las objeciones, el proyecto se archivará, si considera que nos son suficientes, el alcalde deberá sancionar el

proyecto dentro de los tres días siguientes al recibo de la comunicación respectiva (p.68).

Clarke & Pineda, (2007), opinan:

Que para mejorar la acción del Estado y la sociedad con fines de gestión de riesgos, es indispensable profundizar en el conocimiento de las amenazas naturales y de aquellas causadas accidentalmente por el hombre. Se debe también analizar el grado de vulnerabilidad de los asentamientos humanos y determinar las áreas de riesgo con el fin de identificar los escenarios potenciales de desastre y formular las medidas para prevenir o mitigar sus efectos mediante el fortalecimiento institucional y a través de las acciones de mediano y corto plazo que se establecen en los procesos de planificación del desarrollo sectorial y territorial, y de ordenamiento municipal (p.110).

Por los recientes hechos presentados en la ciudad de Medellín, del colapso de un edificio y ante el posible desalojo y demolición de otras edificaciones, el alcalde de Medellín Aníbal Gaviria en un comunicado oficial informo sobre las acciones y medidas que implementarían con el fin de prevenir que se repitieran situaciones similares.

Gaviria, (2013), plantea:

Entre estas acciones se encuentra la de hacer ajustes y mejoras en las normatividades y reglamentaciones del ámbito local y nacional, pasando de un esquema desbordado de autorregulación a un control más riguroso e independiente; la revisión de las licencias expedidas con normatividades anteriores para evitar que se burle el Plan de Ordenamiento Territorial, POT; sometimiento a reparto de las solicitudes de licencia, con el fin de propender con la transparencia; otorgar la vigencia de las licencias de acuerdo con los avances de la obra y el establecimiento de un régimen de transición en caso de modificación normativa durante el trámite de la licencia; exigir la supervisión técnica e interventoría externa obligatoria autónoma al constructor para licencias de categorías II, III y IV, que considere inhabilidades e incompatibilidades, conflictos de interés, obligaciones y responsabilidades; exigir pólizas para la actividad constructora y de estabilidad de la obra, para licencias de categorías II, III y IV, con un cubrimiento que ampare a los compradores del proyecto y a los terceros, la cual será requisito para la expedición de la licencia y deberá estar vigente durante la ejecución de la obra, (p1, 6).

Granda (2010) afirma:

La situación relacionada con la ilegalidad de las construcciones, que puede definirse como la falta de adecuación de cada una de las construcciones al marco normativo para la edificación en un territorio determinado, el camino jurídico está marcado por el procedimiento consagrado para el reconocimiento de construcciones, reglamentado por el Decreto 564 de 2006 (modificado por el Decreto 1469 de 2010) que regula la expedición de licencias de urbanismo y el reconocimiento de edificaciones, a la función pública que desempeñan los curadores urbanos. Además Las normas expedidas por el municipio dentro de los procesos de legalización y reconocimiento, tienen el carácter de normas complementarias al Plan de Ordenamiento Territorial y deben contener las condiciones mínimas de habitabilidad que deben cumplirse en estos inmuebles (p.70).

Fernando Ramírez, en su artículo:

Que una copropiedad segura hace parte de una buena administración es prever cualquier inconveniente y anticiparse a las eventualidades, en esta edición los programas de prevención y atención de emergencias, los simulacros, los planes de contingencia, la señalización e incluso el fondo de imprevistos, reciben especial atención. El objetivo: proporcionarle todas las herramientas necesarias para preparar a la copropiedad y a sus residentes para actuar frente a

una emergencia, sin afectar la seguridad, la operación del edificio o el patrimonio, (p.10.)

Gido (2012), en su enfoque sobre los proyectos dice:

Que una construcción debe estar bien proyectada en todos los elementos que la puedan afectar y es de gran importancia a la administración de proyectos que es mucho más que dividir el trabajo para asignar las partes a diferentes personas, con la esperanza de que de alguna manera obtengan el resultado deseado. De hecho, es frecuente que proyectos con la probabilidad de tener éxito fracasen a causa de estos planteamientos que dan las cosas por lo sentado. Las personas deben tener información sólida y habilidades reales para trabajar con éxito en el entorno de un proyecto y para lograr los objetivos de éste. También las construcciones entendidas como empresas, están apoyada a la teoría de la Administración Científica. Se debe al intento de aplicar los métodos de la ciencia a los problemas de la administración, con el fin de alcanzar elevada eficiencia industrial. Los principales métodos científicos aplicables a los problemas de la administración son la observación y la mediación (p.225).

La función de los administradores es trabajar en equipo y revisar o construir planes necesarios que ayuden a una determinada comunidad frente a un evento inesperado. Así que a mayor incertidumbre, aumenta la carga emocional, por lo que además deben ser capaces de desarrollar ventajas competitivas que no sean solamente transitorias, sino perdurables y

sustentables. Por lo tanto, el campo de la construcción es inherente a la administración de empresas y de ahí que la ética sea aplicada con profesionalismo como lo dice el artículo 9 del código de Ética del Administrador: “Ejercerá la profesión y las actividades que de ella se deriven, con decoro, dignidad e integridad, manteniendo los principios éticos por encima de sus intereses personales y de los de su empresa.

Suárez, C. (2005), dice:

Que la creación de una fuente de trabajo acarrea consigo responsabilidades de gran trascendencia, principalmente al aceptar que estará vinculada estrechamente a la supervivencia de un número de personas que aumentará conforme está se consolide. Por lo tanto, el fracaso de una empresa no sólo significa una pérdida material, sino que sus repercusiones afectan a terceros en una forma a veces injusta, además, en algunos casos, el fracaso de una empresa puede representar el fracaso personal y permanente de sus integrantes.

Un monumento inconcluso por falta de planeación, un parque deforestado y sucio, por falta de presupuesto, una cuenca lechera inoperante, etc., son claros ejemplos de una empresa que no produce beneficios. La productividad de un país, es la productividad de sus empresarios, ya sean estatales o privados.

Como afirma Botero, M. (20014) “Hay que analizar el proyecto, la tradición y seriedad de la constructora, y la solvencia y experiencia de la fiduciaria. Si alguno de ellos no le inspiran confianza no inviertan”.

Bautista, M. (2007), dice:

Que aunque no existen cifras concretas sobre mecanismos utilizados para la estructuración y organización de la industria de la construcción en Colombia, no es arbitrario asegurar que un alto porcentaje de las empresas y profesionales independientes que la conforman, no poseen una estructura organizacional u operacional que les garantice su participación en el entorno empresarial y económico del país, como tampoco los procesos y procedimientos establecidos que permitan asegurar la eficiencia de sus operaciones y la validez de sus productos. Por lo tanto, los altos niveles de improvisación generados por la carencia de una estructura empresarial definida y coherente con el servicio que se debe prestar, hacen que se genere en su entorno inmediato un amplio margen de desconfianza e incertidumbre sobre los resultados, haciendo cada vez más arriesgada la práctica profesional y comercialización de los productos y servicios (p.258).

Martínez, C. (2007) dice que así como una tragedia no se puede predecir tampoco se podría justificar la falta de compromiso por parte de los estamentos responsables de

aplicar con justicia una calamidad. “Ninguna circunstancia justifica que las personas no vean garantías al momento de una indemnización en caso de una calamidad”.

Tunstall, G. (2009), señala:

Que en el proyecto y en la construcción se manejan muchos factores, uno de los cuales es el tiempo, que influye tanto en la eficiencia como en la rentabilidad. Por tanto, es esencial determinar la organización y la coordinación de todos los integrantes de los equipos del proyecto y de la construcción para que sus aportaciones se ajusten práctica y económicamente a los plazos correctos. En todos los sistemas de contratación aparece una superposición entre la programación del proyecto y de la construcción, ya que una vez iniciada la ejecución es frecuente descubrir que el equipo de proyecto sigue preparando información detallada (p.108).

3. CAPITULO III-MARCO METODOLÓGICO.

3.1 Enfoque Metodológico.

El tipo de investigación será mixto, ya que tomaremos tanto el enfoque cualitativo, como el cuantitativo para obtener los resultados deseados y utilizaremos el estudio exploratorio, puesto que el tema a investigar es poco conocido y no hay antecedentes de otras investigaciones anteriores que hablen del tema a estudiar.

La metodología del estudio es hacer una serie de encuestas y 3 entrevistas que aporten información para hacer la comparación y el cruce de datos para obtener los resultados esperados.

Por medio de unas encuestas que se realizaran a diferentes personas con experiencia en el proceso para solicitar una licencia de construcción, tomando como población a colaboradores de una empresa la nacional de chocolates, por la disponibilidad de acceso y por su conocimiento previo, del proceso.

También se realizaron tres entrevistas; una a un funcionario de planeación municipal, otra a un empleado de una curaduría y la otra a un empresario de la construcción, que nos permito identificar información que requeríamos para hacer el análisis. (Malhotra, 1987, (p.87).

La investigación exploratoria se basa en enfoques cualitativos y formales, para ello, se necesitara información primaria y secundaria, con el propósito de obtener información precisa, teniendo en cuenta la problemática planteada en la investigación.

La investigación se llevara de forma mixta, es decir, la combinación de los enfoques cualitativos y cuantitativos, ya que en ambos emplean procesos cuidadosos, sistemáticos y empíricos. Se utiliza la interpretación de datos para el mismo estudio, o una serie de investigaciones para responder al planteamiento del problema, este va Mas aya de de la simple recolección de datos de diferentes modos sobre un mismo fenómeno, implica mezclar la lógica inductiva y la deductiva, Teddlie y Tashakkri, (2003).

Con la presente investigación se pretende hacer un análisis del proceso de otorgamiento de licencias de construcción en la ciudad de Medellín; ya que ante el actual auge en las construcciones, se despierta un gran interés de los estamentos gubernamentales a nivel local, en torno a la necesidad de mejorar el rumbo de las edificaciones por la mala calidad, teniendo en cuenta este déficit en algunas construcciones, exigen pensar en alternativas de control, vigilancia y verificación que ofrezca una mejor confiabilidad y seguridad para quienes las habitan o trabajan.

3.2 Rol del Investigador

La investigación inicial permitió una participación activa en la construcción de la información para identificar la situación actual en los procesos de otorgamiento de licencias de construcción para el municipio de Medellín y el conocimiento de las normativas de orden jurídico-legal y de las instituciones que rigen su constitución y funcionamiento; al igual que las entidades gubernamentales y privadas de soporte industriales allí localizadas,

luego, a partir de las entrevistas y encuestas, se trató de identificar las falencias en las tramitologías, el entorno económico en el que se desenvuelven las estrategias adoptadas por las empresas de la construcción para enfrentar los procesos de licencias, y nuevas condiciones en el mercado de la construcción.

Lo anterior se precisa como criterio básico para lograr una idea clara de los hechos o cosas que estudiados a partir de elaboraciones científicas sustentadas con datos aportados por la manifestación directa de las cosas en sí, y no como construcciones a través de ideas preconcebidas y contaminadas por estructuras ideológicas del pensamiento.

Wilson Baquero (2010) para el periodista Wilson la neutralidad y el compromiso político debe ser una disertación que el investigador debe asumir, si establecer una posición que comprometa su interacción en el objeto a investigar y compara esta afirmación con otras posiciones que dice que los hechos sociales deben ser abordados de una forma objetiva, con métodos rigurosos que permitan entenderlos y explicarlos de una forma acertada, sin nada de sesgos ideológicos. sin embargo propone una exposición constante del proceso explicativo de los fenómenos sociales con el fin de tener presente los juicios de valor y para no legitimarlos, lo anterior, según el mismo Weber, consistiría en uno de los mayores errores que pudiera cometer un científico social, (p. 73.)

3.3 Consideraciones Éticas.

Las consideraciones éticas a tener en cuenta en la realización de este proyecto son un aspecto muy importante, por lo cual se debe respetar el derecho de autor, si bien, se investiga e informa en internet y diferentes medios, es necesario referenciar el autor o página web de donde se toma dicha información, haciéndolo de acuerdo a lo indicado en la sexta versión de las normas APA.

Otra consideración ética importante, es la honestidad, a la hora de realizar la investigación por medio de la encuesta y la entrevista, entregando al entrevistado y a los encuestados, información clara y concisa, también juega un papel importante la confianza, puesto que al momento de llevar a cabo la investigación, se le debe transmitir a la otra parte y, así. Ellos contestarán acorde a lo que se le está preguntando.

También se debe tener en cuenta la consideración ética de hacer una entrega final del trabajo de manera honesta, sin manipular ni distorsionar la información, sino entregarla tal cual como se obtuvo por medio de las herramientas aplicadas y la bibliografía consultada.

3.4 Recolección de datos.

La recolección de los datos se hará por medio de fuentes primarias y secundarias y se obtendrá por medio de una encuesta a los habitantes del municipio de Medellín, Antioquía, que han solicitado su licencia de construcción en el último año.

De igual manera, a las curadurías, planeación nacional y algunas empresas constructoras se les realizará una entrevista con preguntas abiertas, para lo cual abordará a los gerentes o personas que laboran en estos entes, dándoles libertad al expresarse en cuanto a su forma de ver la situación actual de estas entidades..

Los instrumentos serán desarrollados en horas ajenas a las horas de labor y se determinará un tiempo mínimo para cada procedimiento con cada usuario, igualmente se tendrán en cuenta otros instrumentos como la observación debidamente diligenciada por los investigadores.

3.5 Población y muestra.

Teniendo en cuenta la información obtenida, en las entidades, como las curadurías, planeación y empresas constructoras del municipio de Medellín, donde se aplicarán las 3

entrevistas y las personas encuestas, se tomaran todos los datos necesarios que permitan realizar la investigación y obtener información necesaria.

Por otra parte, es necesario hallar el tamaño óptimo de la muestra, teniendo en cuenta que la población es finita y que con anterioridad se tomaron los datos a los colaboradores de la nacional de chocolates que habían tenido experiencia previa con el proceso, empresa del municipio de Medellín, donde se identificó la posibilidad de realizarla objetivamente a personas que continuamente tramitan dichos procesos para la adquisición de sus viviendas, cuya población equivale a 600 colaboradores.

Por lo tanto, se aplicará la siguiente fórmula: referenciada por Johnn Carl Friedrich Gauss, (1771-1855)

$$n = \frac{NZ^2 p q}{Ne^2 + Z^2 p q}$$

A continuación se explicará cada uno de los componentes de la anterior fórmula:

n: es el tamaño óptimo de la muestra o número de encuestas a realizar.

N: es el tamaño de la población 600, se tomó una empresa dentro del municipio de Medellín ya que son personas que han requerido de estos procesos durante el último año.

P: es la probabilidad de éxito, como no existe un estudio previo que determine, este valor se asignará una probabilidad $p= 0.5$

q: es la probabilidad de error donde $q= 0.5 \rightarrow q =1-P \rightarrow q=1- 0.5 \rightarrow q=0.5$

e: es el error máximo permitido $e = 18\%$ debido a que existe un nivel significativo de desconocimiento para las personas encuestadas, y el grado de subjetividad es alto.

Z: es el valor asociado a la tabla normal para un nivel de confianza. $Z = NC 90\%$ ya que la información a un es primaria y no existe mucha variabilidad en todos los datos.

Ahora se procede a encontrar el Z asociado al nivel de confianza.

$NC = 90\%$ $e = 18\%$. Margen de error máximo admitido

$$NC = 1 - 2\alpha \quad NC = 1 - \alpha$$

$$90\% = 1 - \alpha$$

$$\alpha = 1 - 0.9$$

$$\alpha = 0.1$$

Ahora se hallara Z asociado

$$Z = 1 - \frac{\alpha}{2}$$

$$Z = 1 - \frac{0.1}{2}$$

$$Z = 1 - 0.05$$

$Z = 0.950$

Este valor se busca en la tabla normal. Se encuentra anexada en la tabla # 2

$$Z = 1.64$$

A continuación se procede a operar la fórmula

$$n = \frac{600(1.64)^2(0.5)(0.5)}{600(0.18)^2 + (1.64)^2(0.5)(0.5)}$$

$$n = 20.05 \approx 20 \text{ Eventos}$$

El número óptimo de encuestas a realizar son 20, lo anterior se da con un NC 90% (Nivel de Confianza) y un error máximo permitido del 18% esto teniendo en cuenta que las personas encuestadas tienen un variabilidad alta a la hora de responder la encuesta.

3.6 Instrumentos para la recolección de los datos

Teniendo en cuenta que los datos obtenidos fueron de una fuente primaria, se aplicaron veinte **encuestas**, cada una de cinco preguntas cerradas para cada persona.

De lo anterior, 100% de **las preguntas son cerradas**, lo que permitió la tabulación de la información fuera más el rápido análisis de los resultados obtenidos.

Por otra parte y teniendo en cuenta que para la **entrevista, las preguntas son abiertas**, se tiene una percepción más amplia de los entrevistados con respecto a las preguntas realizadas, en este caso, es necesario realizar este tipo de preguntas, porque son

muy importante tener el punto de vista de estas personas con respecto al análisis del otorgamiento de las licencias de construcción en el municipio de Medellín.

3.7 Diseño de instrumentos.

La encuesta consta de preguntas, que permiten obtener información muy valiosa por parte de los colaboradores ya que se presenta un atenuante importante han construido sus casas en el último año, donde se puede apreciar si conoce o no el proceso para obtener una licencia de construcción, los atributos del producto, los lugares donde lo ha adquirieron, el tiempo que se demoran, el costo que tienen estos trámites.

Se anexará el formato de encuesta realizado a la muestra determinada, por otra parte con respecto a la encuesta, se desea obtener toda la información necesaria para la investigación.

3.8 Análisis de los datos

Después de realizar las encuestas y las entrevistas a la muestra seleccionada, se dio paso al análisis de los datos, recopilando y organizando la información suministrada, para proceder a la interpretación de las distintas variables de los instrumentos.

En el caso de la encuesta, una vez se tuvo esta información, se mostraron los resultados con sus respectivos gráficos y se realizó la descripción de cada uno de estos resultados obtenidos de acuerdo a las respuestas dadas por el encuestado.

En la entrevista, el análisis de datos se realizó teniendo en cuenta las respuestas que dieron los entrevistados, en este caso, no se mostraron gráficos ni resultados estadísticos, puesto que las preguntas realizadas fueron abiertas.

3.9 Transcripción de los datos

Para obtener los resultados de la encuesta realizada a los 20 colaboradores de la nacional de chocolates del municipio de Medellín, Antioquia, se realizará una tabulación de cada una de las preguntas contestadas por el encuestado en Excel, por otra parte, las respuestas de cada una de las preguntas realizadas al respectivo colaborador, serán transcritas y anexadas al presente proyecto.

Se adjuntará, el archivo en Excel con la tabulación de las 20 encuestas realizadas a los colaboradores de la nacional de chocolates del municipio de Medellín, Antioquia.

3.10 Registro de los datos

Los datos recopilados de la encuesta fueron registrados en Excel a través de una tabulación, donde fueron tomadas las 20 encuestas respondidas por los colaboradores de la nacional de chocolates y cada una de las preguntas con sus respectivas respuestas, fueron guardadas en dicho archivo. Se adjunta anexo al trabajo el archivo Tabulación Encuesta.xls

3.11 Análisis de las categorías

Las categorías identificadas en el proceso de investigación del presente proyecto, teniendo en cuenta los resultados de la encuesta y la entrevista, fueron 3 las cuales son:

- Categoría en Procesos
- Categoría Geográfica
- Categoría en Costos.

Categoría en procesos: En esta categoría se identifica el conocimiento para poder adquirir una licencia de construcción. Dicha categoría es importante, puesto que permite saber qué tanto conoce a cerca de los trámites pertinentes para adquirir estas.

Categoría Geográfica: hace referencia en donde se encuentran las entidades que generan la información y cuál es su ubicación; esta categoría es importante, puesto que permite identificar donde se pueden tramitar las licencias de construcción.

Categoría Costo/beneficio: en esta categoría se identifica la capacidad de las personas, para adquirir una licencia de construcción. Dicha categoría es importante, puesto que permite saber el tiempo o qué tanto se demora los trámites para obtener una licencia de construcción.

CAPITULO IV

4.1 Descripción del proceso de la recolección de información

Después de determinar las susceptibilidades en las normas básicas en cuanto a las licencias de construcción, se procedió a realizar el diseño para el proceso de recolección de los datos de fuentes primarias como la entrevista y la encuesta. Para la aplicación de la encuesta, se tomó como población empleados de la compañía nacional de chocolates, por

que eran personas con conocimientos previos a los procesos de diligenciamiento, de licencias de construcción, con un total de 600 colaboradores, seleccionando de ahí a los que habían tenido la oportunidad de construir su vivienda y por ende adquirir una licencia para construir o mejorar su vivienda; valor que fue aplicado a la fórmula para identificar la muestra.

Las preguntas de la encuesta fueron diseñadas, teniendo en cuenta la problemática allí planteada, construyendo un total de cinco preguntas relacionadas con el tema en investigación, donde el encuestado podría elegir la respuesta que considerada.

Una vez identificada la muestra por medio de la fórmula, la cual dio un total de 20 colaboradores se procedió a realizar la aplicación de las encuestas, actividad que se realizó en un día de la semana en el turno de trabajo de la tarde, para de esta manera garantizar que se tomaran grupos diferentes, logrando una buena aceptación por parte de los colaboradores, quienes accedieron a dar respuesta a dicha encuesta.

Por otra parte, se diseñó un listado de preguntas para realizarlas a los señores empleados Miguel González, de la curaduría primera del municipio de Medellín, Jorge Pérez Jaramillo empleado de planeación y Juan Manuel Herrera, quienes accedieron a dar respuestas a cada una de las preguntas formuladas.

4.2 Análisis e interpretación de resultados

A continuación se mostrarán las gráficas de los resultados obtenidos en las encuestas, los cuáles fueron analizados a través de porcentajes, puesto que de esta manera se puede determinar de acuerdo a la muestra que equivale a 20 (100%), los diferentes porcentajes que fueron distribuidos en cada pregunta, teniendo en cuenta la respuesta dada.

4.3 Análisis estadístico

El análisis de la encuesta se realizará en el orden de digitación de la base de datos y posteriormente se harán correlaciones de las variables más importantes.

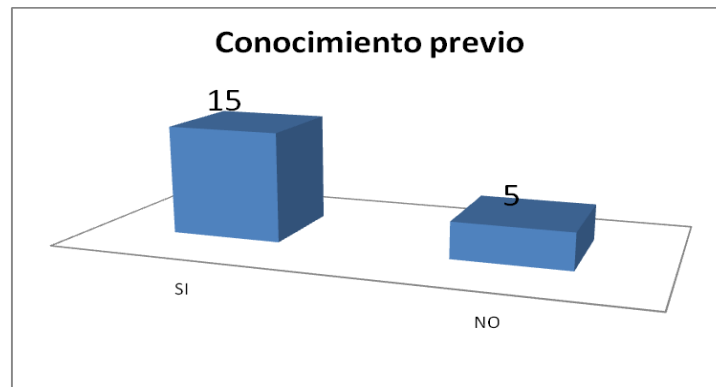
Pregunta # 1

¿Tenía usted conocimiento previo de los requisitos al solicitar su licencia de construcción en dichos despachos.

Tabla de frecuencia 1

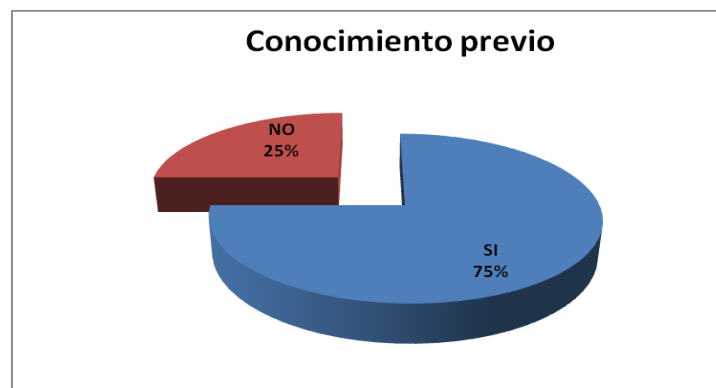
Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	15	75%
No	5	25%
Total	20	100%

Gráficamente,



Gráfica 1.

Porcentualmente,



Gráfica 2.

Análisis e Interpretación.

De acuerdo a la información obtenida un 75% de los colaboradores de nacional de chocolates, empresa del municipio de Medellín, si tenían el conocimiento previo al solicitar su licencia de construcción, mientras que un 25% no tenía conocimiento previo de dicha información.

Lo que indica que un gran porcentaje de colaboradores si conocen los requisitos para solicitar una licencia de construcción, y un mínimo porcentaje no tienen claridad sobre los requisitos para tramitarla.

Pregunta # 2

¿Cree usted que hay falencias en la información suministrada a los usuarios al momento del otorgamiento de una licencia de construcción? ¿Cuál? (5 opciones)

- 1) Parcialidad por el valor de la licencia al constructor que la solicita.
- 2) Exceso de trámites.
- 3) Corrupción (tráfico de influencias, recomendaciones directas, pagos excesivo).
- 4) Otras ¿Cuál?

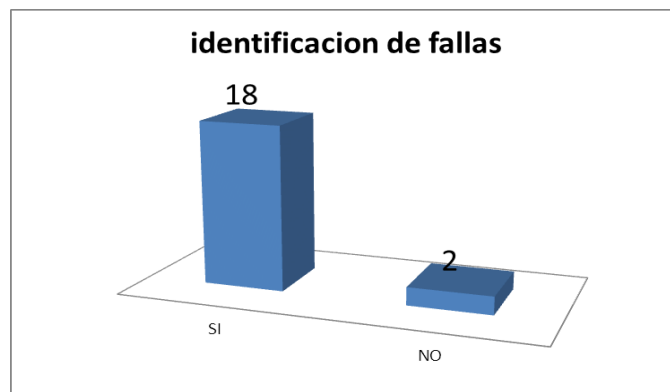
¿Qué cree usted, se podría mejorar en el proceso de otorgamiento de las licencias de construcción?

Objetivo: saber si hay falencias en la información y en qué parte del proceso se hacen más evidentes.

Tabla de frecuencia 2

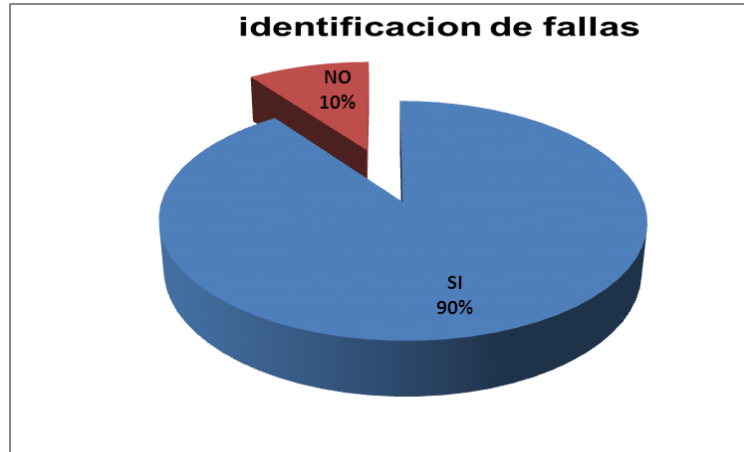
Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	18	90%
No	2	10%
Total	20	100%

Gráficamente,



Gráfica 3

Porcentualmente,



Gráfica 4

Análisis e interpretación.

Según los colaboradores de la nacional de chocolates, empresa del municipio de Medellín, el 90% consideran que si hay falencias en la información suministrada a los usuarios al momento de solicitar una licencia de construcción, mientras que el 10% consideran que no.

Los datos anteriores demuestran que hay un alto porcentaje de colaboradores que consideran que hay demasiada desinformación, ya sea por omisión, o negligencia, o falta de interés tanto de los funcionarios, al momento del otorgamiento de una licencia de construcción.

Pregunta # 3

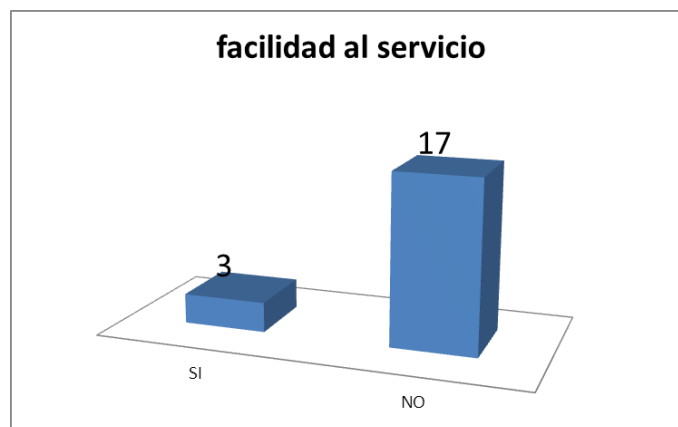
¿Fue fácil acceder al servicio cuando se presentó ante este despacho a solicitar su licencia de construcción?

Objetivo: indagar si hay facilidad al momento de solicitar una licencia de construcción.

Tabla de frecuencia 3

Alternativa	frecuencia	Porcentaje
Si	3	15%
No	17	85%
Total	20	100%

Gráficamente,



Gráfica 5

Porcentualmente,



Gráfica 6

Análisis e interpretación.

Según los colaboradores de la nacional de chocolates, empresa del municipio de Medellín, el 15% dice que si es fácil acceder a dichos despachos para obtener el permiso para una licencia de construcción, y un alto porcentaje que equivale al 85% contestaron que no.

Lo anterior refleja que no hay facilidad, lo que indica que la mayoría que han requerido de este servicio prefirieron construir y luego tramitar para la licencia de construcción.

Pregunta # 4

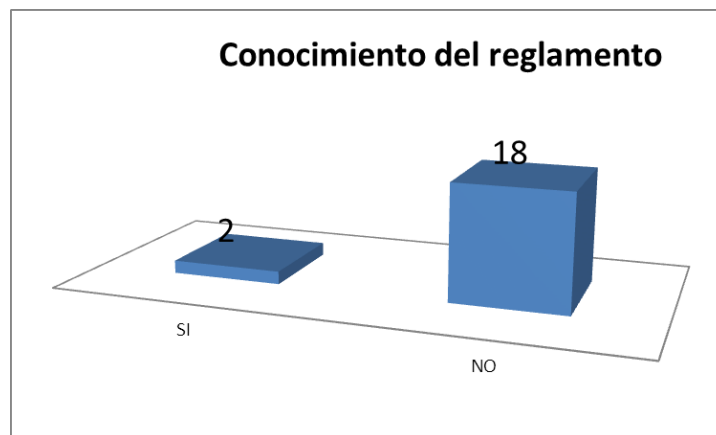
¿Conoce usted la normatividad vigente que regula el otorgamiento de las licencias de construcción en municipio de Medellín?

Objetivo: se tiene conocimiento de los reglamentos al momento de solicitar una licencia.

Tabla de frecuencia 4

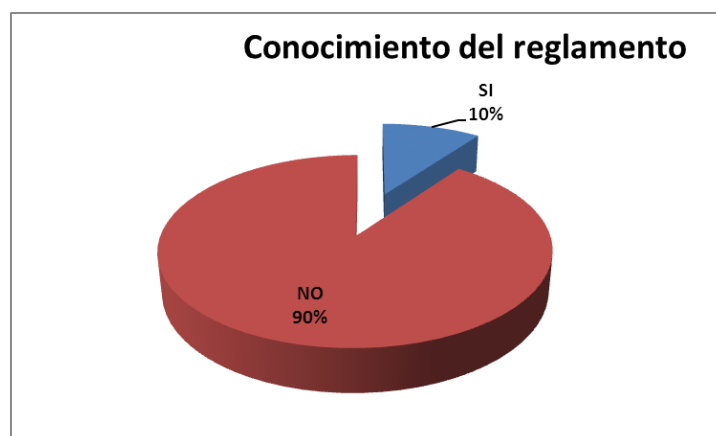
Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	2	10%
No	18	90%
Total	20	100%

Gráficamente,



Gráfica 7

Porcentualmente,



Gráfica 8

Análisis e interpretación.

Según los colaboradores de nacional de chocolates, empresa del municipio de Medellín, el 10% si conocen de las normativas vigentes que regulan el otorgamiento de las licencias de construcción, y un alto porcentaje equivalente al 90% no las conocen o no tienen conocimiento de dichas normativas.

Lo anterior nos muestra que la mayoría de los usuarios no conocen de este tipo de normativas para obtener una licencia de construcción en municipio de Medellín.

Pregunta # 5

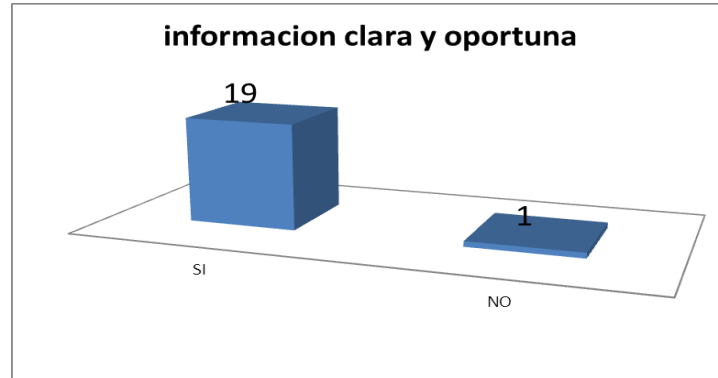
¿Considera que hay demasiada tramitología para adquirir una licencia de construcción?

Objetivo: saber si la información es clara y oportuna.

Tabla de frecuencia 5

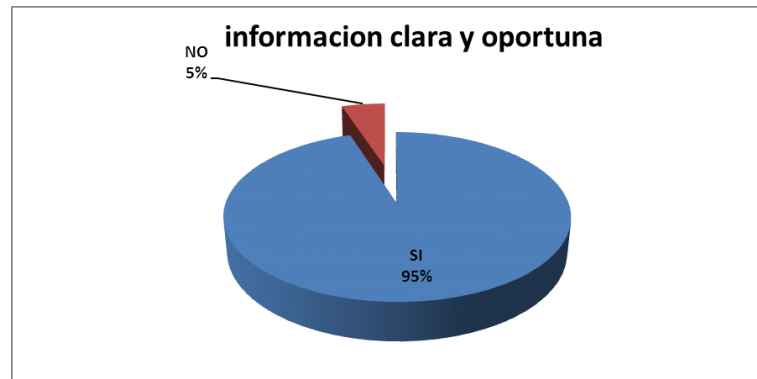
Alternativa	Frecuencia	Porcentaje
Si	19	95%
No	1	5%
Total	20	100%

Gráficamente,



Gráfica 9

Porcentualmente,



Gráfica 10

Análisis e interpretación.

Según el 5% de los colaboradores de la nacional de chocolates, empresa del municipio de Medellín, consideran que son pocos los trámites para para adquirir una licencia de construcción. Mientras que un alto porcentaje que equivale al 95% considera que hacer demasiados trámites tanto en dichas dependencias como particular, al momento

de adquirir una licencia de construcción y hay mucha desinformación con respecto a este tipo de trámites.

A continuación se mostraran las respuestas dadas en la entrevista realizada al señor Miguel González empleado de la Curaduría segunda de Medellín Antioquia quien nos suministró información muy importante para nuestro estudio de investigación.

A continuación se mostrarán las respuestas, de acuerdo a las distintas preguntas que se le formularon:

1. ¿Considera usted que la Información que se suministra en este despacho a los usuarios es transparente y oportuna?

R//: Si ya que es la razón de ser de este despacho son nuestros usuarios, pero también hay mucho desconocimiento de parte de la comunidad.

2. ¿Según usted, pueden haber deficiencias al momento de expedir la licencia de construcción?

R// La principal deficiencia son la congestión a la cual nos vemos avocados por tener poco personal de atención a los usuarios, las pocas dependencias que actualmente despachan en la ciudad de Medellín y la falta de conocimiento de las personas.

3. ¿Son coherentes los procesos tanto en la curaduría como en el departamento de planeación ya que son entes a los cuales los usuarios recurren a la consecución y tramitación de dichas licencias?

R// Si, ya que tanto ellos como nosotros tenemos la misma razón social y como entidades públicas tenemos las mismas obligaciones para con el usuario.

4. ¿Qué métodos utiliza la curaduría para difundir la información a los usuarios?

R// En nuestro despacho se hace personalmente, además, están la páginas web, visualmente en carteleras, líneas telefónicas.

Una información bien importante para nosotros los investigadores y la ciudadanía en general, es que a este tipo de despacho como las curadurías se gestionan las mayorías de obras de construcción grandes como unidades cerradas y edificaciones en torre.

Teniendo en cuenta los resultados anteriores y de acuerdo a las respuestas dadas por señor, Miguel González, se puede concluir que la conjetura realizada al inicio del proyecto es que la mayoría de los usuarios no saben o no conocen la labor de las curadurías en la ciudad de Medellín.

Resultados de las entrevista realizada en el departamento de planeación del municipio de Medellín, al señor Jorge Pérez Jaramillo, empleado de dicho despacho.

1. ¿Considera usted que la Información que se suministra en este despacho a los usuarios es transparente y oportuna?

R// Sí, ya que si no fuese así cuando se presentan problemas en todos los diferentes tipos de construcciones los primeros implicados somos nosotros como entidad.

2. ¿Según usted, pueden haber deficiencias al momento de expedir una licencia de construcción?

R//La mayoría de los usuarios desconocen la normatividad al momento de hacer sus construcciones o edifican sin solicitar el permiso lo cual genera problemas jurídicos en la tramitación y la cantidad exagerada de usuarios.

3. ¿Son coherentes los procesos tanto en la curaduría como en el departamento de planeación ya que son entes a los cuales los usuarios recurren a la consecución y tramitación de dichas licencias?

R//Sí, ya que las curadurías se encargan de otorgar permisos en cuanto a las obras grandes y nosotros somos los encargados de otorgar permisos a para construcciones más pequeñas.

4. ¿Qué métodos utiliza el Departamento Administrativo de Planeación para difundir la información a los usuarios?

R//Visitas a los previos, volantes, asesoramiento dentro la entidad y páginas web.

Resultados de la entrevista realizada a Juan Manuel Herrera, empresario independiente en la ciudad de Medellín.

1. ¿Considera usted que la información que se suministra en las curadurías y planeación municipal es oportuna y transparente al momento de solicitar una licencia para construir?

R// En la parte de la curaduría es un poco más complejo que en planeación porque depende mucho del monto de la construcción, el sector y visto bueno de otras entidades como cornare.

2. ¿Para usted como empresario, hay deficiencias al momento de expedir una licencia de construcción por parte de las entidades mencionadas?

R/ Cuando se tiene la documentación en regla puede ser menos complejo, pero de todas maneras, se existe demasiada tramitología por los seguros cuando son construcciones de unidades cerradas.

3. ¿Son coherentes los procesos tanto en la curaduría como en el departamento de planeación para la tramitación de dichas licencias de construcción?

R// Hay diferencias ya que en algunas dependencias como las curadurías hay más flujo de personas además solo hay 4 dependencias en todo el municipio y planeación tiene más alternativas de despacho.

4. ¿Qué propondría usted a la curaduría y al departamento de planeación para mejorar el servicio prestado?

R// Que hallan más centros de atención o dependencias que cumplan con la misma función y también que la información se difunda por distintos medios.

De acuerdo a las entrevistas suministradas por estas tres personas vemos que hay falencias por la falta información de dichas entidades; en el caso de las curadurías faltan más centros de atención; se evidencian un alto flujo de personas solicitando este tipo de permisos.

Además, se notó que otra falencia y es la cantidad de trámites que se deben realizar y lo complicado que pueden ser éstos, sin dejar atrás el tiempo que pueden demorarse.

Otro punto que es necesario anotar es a los métodos de difusión de la información, porque se necesitan más formas de poder informar a las personas y así combatir el desconocimiento de ellas.

Con base en la pregunta uno y dos de la entrevista, y la encuesta, identificamos que la información al usuario es transparente y oportuna, oportunidad de mejora, la comunicación, parcialidad, idoneidad como factor principal.

De acuerdo con la pregunta tres de la entrevista y la encuesta, identificamos, que hay coherencia entre los centros de atención con respecto a las normas, pero la poca facilidad que hay para acceder en estos despachos, no es la más adecuada, de lo anterior podemos deducir que una oportunidad de mejora es descentralizar los centros de atención para que el usuario tenga más facilidad de acceder a ellos.

De acuerdo a la pregunta cuatro de la entrevista y la encuesta, que la mayoría de los usuarios no tienen conocimiento de entidades como las curadurías, lo que indica que un factor de mejora es la de difundir más información a los usuarios.

5. Capítulo V- Discusión y conclusiones.

5.1 Descripción de los hallazgos respondiendo a las preguntas de investigación.

A continuación se dará respuesta a las preguntas de investigación, teniendo en cuenta los hallazgos obtenidos en la encuesta y entrevista.

¿Tiene usted conocimiento previo de los requisitos al solicitar su licencia de construcción en dichos despachos?

Con la información obtenida en las encuestas, se pudo identificar que el 85% de los encuestados si conocen los requisitos para solicitar una licencia de construcción. Solo el 15% no lo conocen.

Es de anotar un aspecto importante que el 15% de las personas encuestadas que no tienen conocimiento de dichos procesos, corresponde a 5 habitantes.

También tienen información a que lugares pueden acceder para obtener dichos requisitos.

¿Cree usted que hay falencias en la información suministrada a los usuarios al momento del otorgamiento una licencia de construcción?

¿Cuáles son esas falencias? (puede escoger una o más de las apreciaciones)

- 1) Información deficiente
- 2) Parcialidad por el valor de la licencia al constructor que la solicita.
- 3) Exceso de trámites.
- 4) Corrupción (tráfico de influencias, recomendaciones directas, pagos excesivo).
- 5) Otras ¿Cuál?

¿Qué cree usted, se podría mejorar en el proceso de otorgamiento de las licencias de construcción.

De la información suministrada por los habitantes del municipio de Medellín que contestaron la encuesta, se pudo determinar que existe una cantidad de factores adversos al proceso, como la falta de equidad, deficiencia de la información, variedad en costos, tiempo en trámites y capacidad de respuesta.

¿Fue fácil acceder al servicio cuando se presentó ante este despacho a solicitar su licencia de construcción?

Con respecto a la pregunta 5 cuanto se le pregunto al encuestado de si es fácil o no, acceder al servicio para solicitar su licencia, se pudo identificar teniendo en cuenta la respuesta que no, ya que la información es demasiado centralizada, por lo que el desplazamiento no es fácil y se presenta mucha congestión al momento del servicio.

Delo anterior, surgen muchos interrogantes de porque importa tanto el sector, la estratificación ya que de acuerdo a estos se eleva los costos y entre más altos sea el monto se hace más recíproca la atención.

¿Conoce usted la normatividad vigente que regulan el otorgamiento de las licencias de construcción?

Cuando se les formulo esta pregunta a los encuestados, encontramos que la mayoría pasa por alto muchas normas, sea por omisión o desconocimiento, porque para muchos dependiendo a veces del sector, no saben por ejemplo que es el (POT) plan de ordenamiento territorial, para que se implementa, o para que se hace, lo que da entender que la mayoría ha construido sin ningún trámite y luego tramitan, porque se dan cuenta que no pueden acceder a los servicios públicos y prefieren hacerse acreedores a las multas impuestas por los entes de control.

5.2 Descripción de los hallazgos alineados a los objetivos específicos del proyecto.

Teniendo en cuenta los objetivos específicos expuestos en la investigación, se encontró lo siguiente:

Primer objetivo: Documentar el proceso y la normatividad vigente que se debe realizar para obtener de una licencia de construcción en lo entes destinados para tal fin.

Normatividad vigente.

Según la Curaduría Primera Al momento de solicitar una licencia de construcción se tienen en cuenta los siguientes requisitos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de un (1) mes a la fecha de la solicitud.

2. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la existencia y representación legal.
3. Copia del recibo del impuesto predial del inmueble e inmuebles objeto de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica del predio.
4. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.
5. La relación de la dirección de los vecinos del predio o predios objeto de la solicitud y si fuere posible en nombre de ellos. Se entienden por vecinos las personas titulares de derechos reales, poseedoras o tenedoras de los inmuebles colindantes con el predio o predios sobre los cuales se solicita la licencia de urbanismo o construcción o algunas de sus modalidades.

A través de la investigación bibliográfica, se pudo identificar que la normatividad de dichos procesos tanto para el país como para la ciudad de Medellín está vigente, y es susceptible a cambios, entre estas acciones se encuentra la de “hacer ajustes y mejoras en las normatividades y reglamentaciones del ámbito local y nacional, pasando de un esquema desbordado de autorregulación a un control más riguroso e independiente.

La revisión de las licencias expedidas con normatividades anteriores para evitar que se burle el Plan de Ordenamiento Territorial, POT; sometimiento a reparto de las solicitudes de licencia, con el fin de propender con la transparencia; otorgar la vigencia de las licencias de acuerdo con los avances de la obra y el establecimiento de un régimen de transición en caso de modificación normativa durante el trámite de la licencia; exigir la

supervisión técnica e interventoría externa obligatoria autónoma al constructor para licencias.

Por otra parte se realizó una entrevista un empleado de la Curaduría segunda de Medellín, Antioquia, quien nos suministró información muy importante para nuestro estudio de investigación. A través de ésta se identificó que dentro de la ciudadanía un gran número de personas que no saben qué es una curaduría, cuáles son sus funciones, lo que da a entender que el tipo de personas que más se acercan allí son empresarios que construyen en gran cantidad con montos económicos muy altos.

Segundo objetivo: Describir el proceso real para obtener una licencia de construcción en un ente destinado para tal fin en el municipio de Medellín Antioquia.

Requisitos Generales

1. Diligenciar el Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia, en la curaduría, o planeación municipal.
2. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble(s) objeto de la solicitud expedido no antes de un mes de la fecha de solicitud.
3. Si el solicitante es persona jurídica, debe acreditar la existencia y representación. mediante documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea mayor a un mes.
4. Si actúa por medio de apoderado, se debe anexar el poder debidamente otorgado.
5. Copia del documento de pago del impuesto predial de los últimos 5 años.

6. Plano de localización e identificación del predio de la solicitud.
7. Relación de las direcciones de los predios colindantes; es decir, los predios que tienen un lindero en común con el predio para el cual se solicita la licencia.
8. Si el proyecto es para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, el titular manifestará de manera escrita, bajo juramento y de ello dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de la licencia.

La investigación inicial permitió una participación activa en la construcción de la información e identificar la situación actual para los procesos de otorgamiento de licencias de construcción para el municipio de Medellín y, así mismo, el conocimiento de las normativas de orden jurídico-legal y de las instituciones que rigen su constitución y funcionamiento, al igual, que las entidades gubernamentales y privadas de soporte.

A partir de la entrevista, se identificó las falencias en las tramitologías y el entorno económico en el que se desenvuelven las construcciones según sea su monto, por lo tanto, no es lo mismo para las empresas constructoras que para un habitante del común enfrentar procesos de esta índole.

Tercer objetivo: Realizar un análisis comparativo de los procesos para generar recomendaciones de mejora en el otorgamiento de una licencia de construcción en el municipio de Medellín.

Del análisis realizado en esta investigación, se concluyen los siguientes aspectos:

1. Los conceptos de ordenamiento territorial y de gestión del riesgo son directamente proporcionales, pues un mal proceso de ordenamiento territorial que no analice el espacio de manera integral en función de sus procesos e interacciones entre contenidos, sean naturales o sociales, redundará en una gestión inadecuada de los niveles de riesgo.
2. Lo anterior nos ayuda a entender la participación ciudadana como un factor importante para el investigador del ordenamiento territorial, pues al ser las personas elementos de riesgo, su participación efectiva aporta insumos que, al ser validados por el investigador, permiten identificar fortalezas y debilidades en las comunidades en relación a su cultura y adaptación al espacio vital.
3. De la lectura de varias leyes que están relacionadas con los temas de esta investigación, se concluye que no hay en el poder legislativo una visión integradora para la creación o revisión de leyes y reglamentos que promueva la sistematización en verdaderos códigos que agilicen y acercan a las realidades concretas de los espacios y comunidades que se desean regular.

Del estudio bibliográfico en fuentes primarias y secundarias y de campo basado en observación directa y en opiniones por expertos y empresarios ligados al sector de las

construcción, formalmente existen instituciones gubernamentales con lineamientos y programas ya dirigidos al fortalecimiento al sector en el municipio, la percepción de la efectividad de los mismos se ha visto cuestionada. Se reconoce la existencia de tales instituciones, tanto públicas como privadas, así como condiciones artificiales que comprometen la viabilidad del sector, como ha ocurrido recientemente, con edificaciones construidas que han presentado anormalidades que obligan a adoptar medidas de ajuste en los plan del ordenamiento territorial por parte del municipio de Medellín. Si bien no es un criterio tan extendido en los expertos consultados para el caso. Esto podría atribuirse a que en los últimos tiempos haya predominado una orientación de extrema confianza para los sectores aquí implicados.

Implementación de programas de Infraestructura y vigilancia, cuyo objetivo sea la realización de una serie de actividades destinadas a resolver la problemática en el proceso de otorgamiento de licencias de construcción en el municipio de Medellín ara prevenir las incoherencias en el futuro.

En lo que respecta a la información que debe ser administrada institucionalmente por alguna autoridad de área, programa, departamento, comisión, subcomisión, entre otra dependencia adscrita a planeación, se recomienda que ésta sea revisada continuamente de manera que se pueda garantizar un excelente servicio y una información actual y confiable.

En relación a las viviendas de interés social, es función y responsabilidad del Estado y sus autoridades, establecer las condiciones financieras, crediticias, materiales y técnicas que posibiliten el cumplimiento efectivo al derecho a la vivienda de los ciudadanos, dando prioridad a las familias en estado de vulnerabilidad socio – económica,

que con regularidad son las más afectadas cuando buscan solución a inconsistencias proporcionadas por las empresas del sector de la construcción.

En este sentido se deberá de tener en cuenta la participación ciudadana, en los diferentes sectores sociales, todo de conformidad a las disposiciones contenidas en la ley, y su sus normativas técnicas que al respecto se establezcan.

5.3 Conclusiones y Recomendaciones.

5.4 Conclusiones.

Un aspecto importante va dirigido a los futuros investigadores, los cuales en caso de ampliar esta investigación, o continuar con futuras investigaciones, a cerca del análisis del otorgamientos de licencias de construcción, es la de implementar la utilización de estándares de calidad en los diseños implementados, de ser necesario, ya que en la ciudad se presenta un crecimiento desmesurado en la población, entre más crece el número de pobladores, es mayor la necesidad de nuevos espacios para habitarlos, se debe hacer prioritario el uso de estos como soporte para las nuevas generaciones.

Para Medellín, el progreso no da espera su población crece aceleradamente por lo cual los procesos y normatividades deben, cambian para beneficio mutuo, ciudad,

población, por tal razón, el conocimiento y avance de las tecnologías no dan margen al error por el contrario, el desconocimiento o desinformación son constantes por la dinámica del cambio por tal motivo se hace indispensable tener la información vigente, sobre el tema de las licencias de construcciones. Situación que amerita que las entidades gubernamentales acerquen el conocimiento a la comunidad en general.

Este trabajo se convierte en un ejercicio de reflexión acerca del papel que como administradores de empresas se tiene frente al tema abordado porque es acercarse a él hasta el punto de comprometerse en los cambios que, en el caso de una comunidad determinada, sean necesarios, luego de identificar sus falencias más visibles.

Con base a las normas existentes, expuesta anteriormente encontramos, que las normas están establecidas, son reguladas y actualizadas según las necesidad que se presente por los distintos entes gubernamentales y que la información está disponible para quien la requiera.

Para desarrollar exitosamente un proyecto de construcción de vivienda, es indispensable tener completa claridad acerca de las regulaciones legales y técnicas a la que está sometido, ya que no es suficiente tener el recurso económico, y de personal profesional y técnico, sino que además es menester saber a ciencia si se puede realizar un proyecto específico considerando las limitaciones legales, por ubicación, área licencias, permisos, registros, certificados, paz y salvos entre otros, los cuales deberán ser expedidos en su momento por las entidades competentes.

Es competencia de las autoridades del municipio velar para que sus entes en este caso planeación vigile estrictamente las normas y si hay desacato de parte de los mismos funcionarios sean estos los primeros en ser sancionados.

Es importante contar con la información necesaria antes de incursionar en la construcción de un proyecto de vivienda nueva en la ciudad de Medellín, de esta manera se podrá planear la ejecución de esta y se podrá cumplir oportunamente con los diversos trámites, evitando retrasos, multas y demás inconvenientes propios de las improvisaciones. Teniendo el panorama claro de lo que implica adelantar un proyecto de construcción de vivienda en la ciudad de Medellín, desde la compra de un predio, pasando por el desarrollo del proyecto y hasta la entrega final de los inmuebles, el comprador, constructor o promotor se evitará falsas expectativas, las cuales podrían llevarlo al fracaso. Determinar con precisión los trámites, tiempos y costos que deben invertirse para legalizar una construcción, es bastante complejo, según un derrotero sencillo donde se establecen cada uno de los requisitos, agentes, lugares, costo y tiempos, para finalmente el potencial constructor realice un estimativo aproximado de los procesos, trámites, inversión en tiempo y costos que deberá asumir.

Con las exigencias actuales, legalizar una vivienda con las condiciones del mercado y normatividad tan cambiante del país, podrían llevar a tomar la decisión de abortarlo, de haber incurrido en gran cantidad de trámites y de costos.

5.4 Recomendaciones

Mejorar el proceso de otorgamiento de licencias de construcción, ampliando la variedad de instrumentos para la recolección de la información, e incluir a las comunidades, ya que son parte primordial del proceso, y así poder triangular la información.

Incentivar y crear mecanismos para el sector de la construcción para fomentar el uso de herramienta tecnológica dentro de su quehacer profesional en las diversas actividades que realiza dentro y fuera. Además, crear pequeños grupos de discusión en aspectos sencillos y tangibles, los cuales deben ir profundizando cada día más

Se propone al Ministerio de vivienda y territorio, a través de los canales regulares a administrativos, estudiar la factibilidad de incluir la incorporación del portal de divulgación como herramienta tecnológica que divulgue la información de las nuevas disposiciones del plan de ordenamiento territorial (POT), a nivel nacional.

Crear un grupo multidisciplinario de profesionales interesados en el área de la construcción, los cuales se encargarán del asesoramiento, vigilancia, mantenimiento y divulgación de las normas vigentes, y que este a su vez se convierta en ente más dentro entidades estatales para en apoyo al sector.

Levantar una edificación requiere que se cumplan parámetros para que la obra sea óptima; los principales son: buen estudio del suelo y sus usos, minucioso diseño estructural

y construcción adelantada con rigurosidad técnica. Para esto se necesita cumplir con las condiciones mínimas que exige la Norma Colombiana de Construcciones Sismo Resistentes.

La construcción es una industria que tiene unas características especiales que dificultan su administración y la obtención de una buena y uniforme calidad de su producto la diferencia de otras industrias, por cual las nuevas disciplinas de programación proporcionan al hombre moderno la posibilidad de realizar cualquier obra en condiciones de tiempo que anteriormente se podría considerar imposibles.

La edificación no es una causa, sino más bien una consecuencia del crecimiento, por eso su importancia, la vivienda presenta un aporte considerable al crecimiento económico y a la generación de empleo a razón de los diversos sectores productivos que involucra, las empresas constructoras debe cumplir su propósito de crear un cliente, la empresa debe utilizar recursos o factores de la producción, creadores de riqueza. Por su propia conveniencia y por un sentido del deber social, ella debe usar esos recursos de manera eficiente, lo cual es el objetivo final de la función de administración, cuya dimensión económica se llama productividad.

Consideramos que no se pueden omitir esfuerzos para retroalimentar al ciudadanía en general de lo impórtate que es cumplir las normas ya que el desconocimiento de hoy, será lamentación del mañana.

Motivar a la ciudadanía para que al momento de iniciar las construcciones, deben de elegir y seleccionar personal idóneo que cumplan con las expectativas y el conocimiento básico de las nuevas normas de construcción.

En términos generales, las licencias de construcción son un requisito previo para poder realizar los diferentes tipos de construcciones; además certifican el uso que se le puede dar al inmueble sobre el cual estas se hayan solicitado, de acuerdo con la normatividad vigente al momento de su solicitud.

Esto evitara que las periferias de Medellín, terminen llenándose de casas sub normales y con un alto grado de riesgo para quienes las habitan.

Síntesis

El presente proyecto, tuvo como objetivo, identificar el análisis del proceso de otorgamiento de licencias de construcción en Medellín y ¿qué factores se identifican como susceptibles a ser mejorados?

Por lo tanto, se realizó la aplicación de encuestas a la muestra identificada en los colaboradores de la nacional de chocolates, empresa del municipio de Medellín, y se realizó entrevista a empleados de tres entidades inherentes al tema: curadurías, planeación municipal y un empresario de la construcción; de esta manera se obtuvo la información necesaria para realizar el respectivo análisis de los resultados, concluyendo así, el

cumplimiento del objetivo general y específicos, dando respuesta a las preguntas de investigación planteadas y dando solución al planteamiento del problema.

En esta investigación el mayor resultado obtenido es que se termino alcanzando un diagnóstico de la situación actual de los procesos de solicitudes y otorgamiento de licencias de construcción en la ciudad de Medellín.

ANEXOS

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

Acosta, D. (Julio de 2009). *Arquitectura y construcción sostenibles: conceptos, problemas y estrategias*. De arquitectura, (p. 17).

Alcaldía de Bogotá. (1997). *Ley 388 de 1997 Nivel Nacional*. Capítulo 1, Artículo 3°. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=339>

Alcaldía de Bogotá. (1997). *Ley 400 de 1997 Nivel Nacional*. Título 1, Artículo 2°. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal1.jsp?i=336#>

Alcaldía de Bogotá. (1998). *Decreto 1052 de 1998 Nivel Nacional*. Capítulo 1 de las *licencia, Artículo 28°*. Recuperado de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal1.jsp?i=1464#>

Alcaldía de Medellín. (2013). Comunicado Oficial. Calamidad pública Conjunto Residencial Space. Segunda Fase. Recuperado de <http://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/wpcontent/Sites/Subportal%20del%20Ciudadano/Nuestro%20Gobierno/Secciones/Noticias/Documentos/2013/11Noviembre/CalamidadComunicado%20oficialsegundafase.pdf>

Ambiente y Desarrollo Sostenible. (2010). Decreto 1469 de 2010. Recuperado de <https://www.minambiente.gov.co/index.php/normativa/decretos>

Arango, G. (2005). *Estructura Económica Colombiana*, Décima Edición. Bogotá, Colombia. Mc Graw Hill.

Arnoletto, E. (2007). *Administración de la producción como ventaja competitiva*. Edición electrónica gratuita. Texto completo en www.eumed.net/libros/2007b/2997

Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica. (2010). *Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10*. Bogotá, Colombia: GRAMA.

Bautista, M. (2007). *Gerencia de proyectos de construcción inmobiliaria. Fundamentos para la gestión de calidad*. Bogotá D.C. Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

Botero, M. (2014). *La inversión en derechos fiduciarios de proyectos inmobiliarios*. Recuperado de <http://www.gerencie.com/la-inversion-en-derechos-fiduciarios-de-proyectos-inmobiliarios.html>

Castro, H. (2004). *Notas de construcción*. Cali, Colombia. Universidad del Valle programa editorial.

Clarke, Caroline, Pineda, Carlos. (2007). *Riesgo y Desastres: Su Gestión Municipal en Centroamérica*. Washington, DC, USA. Inter-American Development Bank.

Curaduría Cuarta de Medellín. (2014). Curaduría. Recuperado De <http://www.Curaduria4medellin.com.co/portal/DesktopDefault.aspx?tabid=149&tabindex=3>

Curaduría Primera, Curaduría Urbana Municipio de Medellín. (2014). Requisitos. Recuperado de <http://www.curador1.com.co/licencias.html>.

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (Octubre 17 de 2014). Aumentaron 6,8% las licencias de construcción entre enero y agosto de 2014. Recuperado de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/licencias/cp_lic_const_ago14.pdf

Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (Octubre 17 de 2014). Licencias de Construcción – ELIC Agosto 2014. Recuperado de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/licencias/bol_lic_ago14.pdf

Deymer. (2011). *Leyes que rigen la construcción en Colombia Construcción*. Recuperado de <http://obrascivilesencolombia.blogspot.com/2011/04/leyes-que-rigen-la-construccion-en.html>

Herrera, A. (2012). *Aspectos generales del derecho administrativo colombiano*. Editorial Universidad del Norte. Barranquilla, Colombia.

Gido, J. (2012). *Administración exitosa de proyectos*. Quinta edición. CengageLearning Editores, S.A.

Granada, D. (2010). *Asentamientos Irregulares en Medellín*. Medellín, Colombia. Editorial: Librería Jurídica Sánchez Ltda.

Gutiérrez, A. (2011). *La política vigilada, la comunicación política en la era de wikileaks*. Barcelona, España. Editorial UOC.

Hábitat Bogotá. (2014). *Manual del Trámite de Solicitud de Licencias de Construcción*. Recuperado de [¿http://www.habitatbogota.gov.co/ventanillaconstruccion/formatos/manual%20usuario%20curaduria-baja.pdf](http://www.habitatbogota.gov.co/ventanillaconstruccion/formatos/manual%20usuario%20curaduria-baja.pdf)

Larrea, D & Pallarez, G (2014). *Estudio de factibilidad para la creación de una empresa tramitadora de licencias de construcción en la ciudad de Ocaña Norte de Santander*. (Tesis de pregrado). Universidad Francisco de Paula Santander, Ocaña, Colombia.

Lievano, D. (2010). *Las curadurías Urbanas. Historia de licencias de construcción a nivel nacional*. Bogotá D.C. Pontificia Universidad Javeriana. p86.

Martínez, C. (2007). *Responsabilidades y garantías de los agentes de la edificación*. 3.^a edición. Valladolid, España.

Ministerio de GRAFOLEX. S. L.

Ministerio de Comercio, Industria y Turismo. Acuerdo 003, Julio 9 de 1987. *Código de Ética del administrador de empresas*.

Osorio, J. (2006). *Gestión financiera empresarial*. Editorial Pontificia Universidad Javeriana.

Ponce, A. *Administración científica*. Editorial: Limusa Noriega

Ramírez, F. (2013). *Por una copropiedad segura*. Condominios. Edición 34-Editorial LEGIS, p. 10

Ramírez, J. (2006). *Reglamento de construcciones sismo-resistentes*. Primera edición.

Bogotá, Colombia. Saloner, Shepard, Podolny. (2011). *Administración estratégica*. México, D.F. Limusa, S.A, p.39.

Suárez, C. (2005). *Administración de Empresas Constructoras*. México D.F. Limusa, S.A.

Suárez, C. (2005). *Costo y tiempo en edificación*. México D.F. Limusa, Noriega Editores.

.Tunstall, G. (2009). *La gestión del proceso de edificación del croquis a la ejecución*. Barcelona, España. Reverté, D. L.

Hernández, Fernández y Baptista (2003)

<http://www.monografias.com/trabajos59/tipos-investigacion/tipos-investigacion.shtml>

Wilson Baquero (2010)

<http://es.scribd.com/doc/42549173/El-Rol-Del-Investigador-Social#scribd>