

JAIME RODRIGUEZ AZUERO

Curador Urbano

Informe Ejecutivo

Ing. Juan Manuel Sandoval.

Ing. Carolina Osorio Cardoso.

Ing. Román Andrés Cancelado.

Ing. David Leonardo González.

MODELO DE SEGUIMIENTO DE URBANIZACIONES EN ZONAS DE RIESGO.

Curaduría Urbana No 1



EL MARCO GEOGRÁFICO :

LA ZONA ANDINA SURAMERICANA.



Condiciones geológicas, geotécnicas y
topográficas están asociadas con:

RIESGO SISMICO, AMENAZA y VULNERABILIDAD.



FRACILIDAD EN LA VIDA
UTIL DEL PROYECTO

Deslizamientos e Inestabilidad.



Agrietamiento de las viviendas.



DETRIMENTO EN LAS
ILUSIONES FAMILIARES

Disminución en la Calidad de Vida.

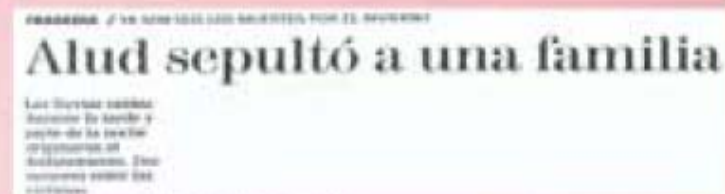
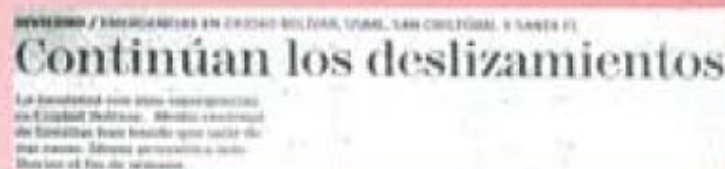
MODELO DE SEGUIMIENTO DE URBANIZACIONES EN ZONAS DE RIESGO.

Curaduría Urbana No 1



PORQUÉ CONSTRUIR UN MODELO DE SEGUIMIENTO: COYUNTURA ACTUAL.

Fenómenos Recurrentes:



Demandas Resultantes:

Acciones Populares : 7
Acciones de Grupo : 13

Pretensiones de \$ 300.000 millones sustentadas en argumentos tales como:

1. Omisión de los Estudios Técnicos previos.
2. Expedición de Licencias en terrenos NO aptos.
3. Omisión de Obras de Estabilización y de Adecuación del terreno.
4. Construcción con Bajas Especificaciones técnicas.
5. Deficiencias en la Interventoría.
6. Falta de Control y Vigilancia.

Fuente: Dirección de Prevención y Atención de Emergencia Secretaría de Gobierno

MODELO DE SEGUIMIENTO DE URBANIZACIONES EN ZONAS DE RIESGO.

Curaduría Urbana No 1



LA DINÁMICA DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN.



MODELO DE SEGUIMIENTO DE URBANIZACIONES EN ZONAS DE RIESGO.

Curaduría Urbana No 1



LOS ACTORES EN EL PROCESO DE URBANIZACIÓN:

DELIMITACIÓN DE RESPONSABILIDADES.

FASES	PROCESOS	ACTORES
I ANÁLISIS, DISEÑO Y APROBACIÓN	<ul style="list-style-type: none">• Fundamentación Teórica• Regulación Normativa• Otorgamiento de Licencias	<ul style="list-style-type: none">• Agremiaciones profesionales y medios académicos<ul style="list-style-type: none">• Instancias Reguladoras• Instancias Planificadoras• Profesionales del Diseño• Oficinas de Planeación• Curadores Urbanos
II URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	<ul style="list-style-type: none">• Realización de Obras de Urbanismo• Edificación de Viviendas• Interventoría de Obras• Control Urbano• Permiso de Ventas	<ul style="list-style-type: none">• Urbanizadores y Constructores• Empresas de Servicios Públicos• Secretarías de Obras Públicas y de Desarrollo Urbano• Alcaldes locales e Inspectores de Obra• Oficinas de Prevención de Desastres
III CONSOLIDACIÓN O DETERIORO: VIDA ÚTIL DEL PROYECTO	<ul style="list-style-type: none">• Validación y Recibo de Obras• Validación de Elegibilidad de• Proyectos sujetos a Subsidios• Validación de la Idoneidad de los proyectos para salir a venta	<ul style="list-style-type: none">• Instancias y funcionarios responsables de avalar la idoneidad del proyecto

MODELO DE SEGUIMIENTO DE URBANIZACIONES EN ZONAS DE RIESGO.

Curaduría Urbana No 1



CUADRO SÍNTESIS DEL PROCESO DE SEGUIMIENTO ADELANTADO

Proyectos analizados	Características del proyecto			Antecedentes			Trabajo de campo							Conclusiones	Recomendaciones respecto a las acciones a seguir				
	Amenaza por remoción en masa (1)	Microzonif. sísmica	Area bruta (Ha)	Tipo de licencia	Año de expedición	Vigencia	Obras de urbanismo	Obras de construcción	Actualmente en construcción	Estado redes de servicios públicos	Edificaciones		Sistema estructural	Daños en la estructura	Presencia estructuras de mitigación (2)	Prioridad de atención ante riesgo por deslizamiento	Tiempo para su ejecución	Recomendaciones	
										Tipología	Número de pisos								
Grupo 1																1	Amenaza alta, riesgo alto, daños importantes en las edificaciones		
Grupo 2																2	Amenaza media, riesgo alto, daños menores en las edificaciones		
Grupo 3																3	Amenaza media, riesgo medio, no hay daños en las edificaciones construidas		
Grupo 4																4	Amenaza baja, riesgo medio, no hay daños en las edificaciones construidas		
Grupo 5																5	Amenaza baja, riesgo bajo, sin daños en las estructuras		
Bosques de la Hacienda Hacienda Los Molinos	Alto	1A/2B	2,97	Licencia de desarrollo integral	2001	Sin vigencia	Parciales	Parciales	No	Incompletas	Apartamentos	3	Pérficos en concreto	Moderados	No	1	Amenaza alta, riesgo alto, daños importantes en las edificaciones	De inmediato	Deben construirse estructuras de contención, dar adecuado manejo a las aguas superficiales y emprender las taludes y cortes para detener el avance de los procesos de inestabilidad del terreno.

CLASIFICACIÓN FINAL EN FUNCIÓN DEL NIVEL DE VULNERABILIDAD OBSERVADO

Prioridad de atención ante amenaza por remoción en masa		
Grupo 1	Alta	Amenaza alta, riesgo alto, daños importantes en las edificaciones
Grupo 2	Media-Alta	Amenaza media, riesgo alto, daños menores en las edificaciones
Grupo 3	Media	Amenaza media, riesgo medio, no hay daños en las edificaciones construidas
Grupo 4	Media-Baja	Amenaza baja, riesgo medio, no hay daños en las edificaciones construidas
Grupo 5	Baja	Amenaza baja, riesgo bajo, sin daños en las estructuras

- (1) Se refiere a los fenómenos de remoción en masa de suelo o roca como deslizamientos, reptación, flujos de material, caídas y volcamiento de material. Se clasifica como Alta, Media o Baja de acuerdo con sus características topográficas y geotécnicas.
- (2) Estas obras civiles están destinadas a la prevención y disminución de la vulnerabilidad sísmica de las viviendas construidas en zonas de Amenaza Alta por Fenómenos de Remoción en masa o por Inundación. De acuerdo con la Resolución 364 de 2000, se debe presentar un estudio detallado de mitigación de amenazas en el que se incluya la implementación de estas obras en los lugares que lo requieran, para evitar problemas posteriores como agrietamientos de las viviendas, deslizamientos y otros fenómenos de inestabilidad.

MODELO DE SEGUIMIENTO DE URBANIZACIONES EN ZONAS DE RIESGO.

Curaduría Urbana No 1



VARIABLES CONSIDERADAS PARA CLASIFICAR LAS LICENCIAS DE URBANISMO OTORGADAS.

En Función de :

Total de Licencias de Urbanismo otorgadas por la Curaduría Urbana No. 1

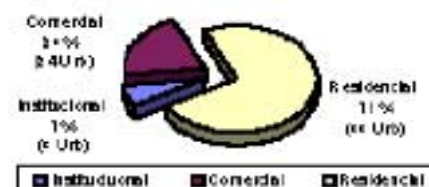
120

Clasificación según Uso

Institucional	Comercial	Residencial
8	24	88

1. USOS.

Licencias de Urbanismo otorgadas por la Curaduría Urbana No. 1



Total Uso Residencial

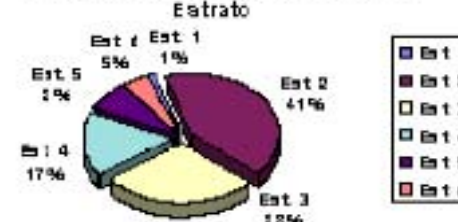
88

Estratificación de Licencias con Uso Residencial

E1	E2	E3	E4	E5	E6
1	36	25	15	7	4

2. ESTRATO.

Uso Residencial: Clasificación por Estrato



Total Uso Residencial y Estratos 1, 2, 3, 4

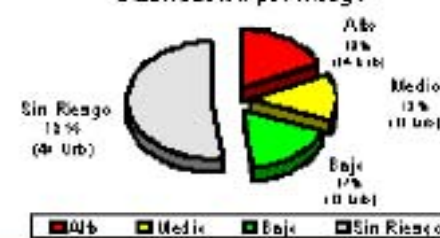
77

Zonificación de Riesgo por Fenómenos de Remoción en masa

Alto	Medio	Bajo	Sin Riesgo
14	10	13	40

3. RIESGO.

Uso Residencial, Estratos 1,2,3,4: Clasificación por Riesgo



EL 48% DE URBANIZACIONES RESIDENCIALES DE ESTRATOS 1,2,3,4 SE ENCUENTRAN EN ZONAS DE RIESGO.

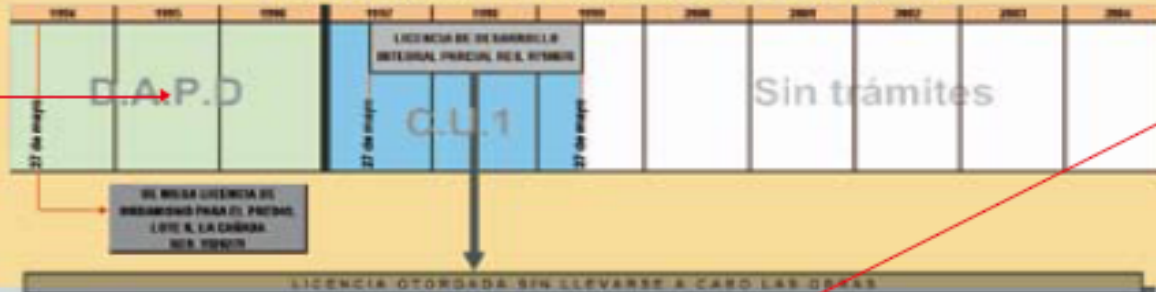
LA PROVIDENCIA

LOCALIDAD: RAFAEL URIBE URIBE

RELACION DE TRÁMITES



CRONOGRAMA DE TRÁMITES ADELANTADOS



Cronograma de trámites

Microzonificación sísmica

Estado actual de la urbanización

ESTADO ACTUAL DE LA URBANIZACIÓN Y TRÁMITES PARA LA MISMA



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

- No se han desarrollado las obras de urbanismo ni de construcción aprobadas en la Licencia de Desarrollo Integral. Están propuestas la construcción de una serie de Terros de apartamentos en dos superbloques.
- A la fecha no se ha realizado ninguna obra de adecuación del terreno, de construcción de redes de servicios públicos como tampoco vías peatonales o vehiculares de acceso al lote del proyecto.
- El terreno presenta un relieve definido, caracterizado por una serie de cortes y laderas de gran altura, presencia de antiguos canchales y terreros, variación en los cotes y niveles del terreno, escasa vegetación y poca cobertura vegetal. También es susceptible de procesos de erosión causados por factores antrópicos y naturales, los cuales generan problemas de estabilidad del suelo. Estas apreciaciones concuerdan con el resultado del Concepto Técnico No 2640 de la LPES POPAE emitido el 12 de mayo de 1997, donde se establecieron las condiciones y características que presenta el terreno y una serie de conclusiones y de recomendaciones acerca de la poca estabilidad del terreno y de susceptibilidad ante fenómenos de remoción en masa y deslizamientos.
- Debido a que el terreno presenta un nivel de amenaza alto por fenómenos de remoción en masa y deslizamientos, cualquier tipo de proyecto urbanístico futuro debe enmarcarse dentro de la normatividad vigente, es decir, deberá cumplir la reglamentación arquitectónica, urbanística y estructural que se encuentre en vigencia a la fecha de elaboración del nuevo proyecto.

Conclusiones y recomendaciones

Amenaza por remoción en masa

Vulnerabilidad encontrada

Registro fotográfico

REGISTRO FOTOGRAFICO



PROGRAMA DE ATENCION ANTE AMENAZA POR REMOCION EN MASA

1	BAJO
2	BAJO-MEDIO
3	MEDIO
4	MEDIO-ALTO
5	ALTO

RELACION DE TRÁMITES

Cuadro de antecedentes

ACTO ADMINISTRATIVO	FECHA	EFECTUADO POR	DESCRIPCION	OBSERVACIONES
Res. 170879	27 May 97	C.E.2	Expediente Licencia de Desarrollo Integral, Parcela, Vigencia: 2 años	Concepto Técnico POPAE No. 2640 de 15.07.98 y No. 2640 de 15.07.98 de No. 2670 de 15.08.1998 y Concepto Técnico Suplementario P de 15.07.98 No. 2640 de 97. El terreno de la vivienda es de 24 hectáreas. Se debe tener presente la vulnerabilidad del riesgo generado de la estabilidad a los techos.

MODELO DE SEGUIMIENTO DE URBANIZACIONES EN ZONAS DE RIESGO.



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En la medida en que todos los actores urbanos que intervenimos hayamos ejercido nuestra función de manera responsable, nos encontraremos con vecindarios vigorosos que se consoliden paulatinamente con el desarrollo progresivo de sus entornos urbanísticos y espacios públicos, con la dotación de los equipamientos comunales requeridos y, fundamentalmente, con el mejoramiento progresivo de las viviendas y del vecindario. Nos encontraremos con proyectos con una "vida útil" óptima, que contribuyan a construir comunidades sanas, como sustento de nuevas ilusiones y de nuevos proyectos en su proceso de mejoramiento e inclusión a los beneficios colectivos que ofrece la ciudad.

Por ello es importante y necesario:

Fundamentalmente:

Frente a la participación de los actores

- Identificar plenamente los actores comprometidos
- Delimitar claramente sus responsabilidades
- Lograr de cada actor su compromiso para asumir sus propias responsabilidades

Frente a la construcción de un esquema de seguimiento

- Diseñar comités y mecanismos:
 - De seguimiento del proceso
 - De difusión e Inducción
 - De actuación coordinada de los diversos actores

Frente al desarrollo de proyectos en zonas de riesgo:

- Equilibrar "Vida Útil" y "Rentabilidad" del proyecto como variables vinculadas a la decisión empresarial

Adicionalmente:

Frente al Trámite de expedientes por parte de la Curaduría Urbana

- Realizar un adecuado manejo de los procedimientos
- Respetar la normatividad vigente
- Promover una oportuna publicidad de decisiones adoptadas respecto de otras instancias de la Administración Distrital

Frente a la Interventoría y al control urbanístico

- Maximizar la eficiencia de las instancias responsables de las labores de Interventoría de obras y control urbanístico
- Archivar registros y evidencias de las labores de Interventoría de obras y control urbanístico por parte de esas instancias.
- Obtener respuesta de las entidades a las que se les oficie acerca del objetivo del modelo de seguimiento

Frente al desarrollo de obras de urbanismo y construcción

- Exigir cumplimiento por parte de urbanizadores y constructores respecto de los diseños y especificaciones constructivas
- Definir la instancia encargada de recibir las obras y de pronunciarse respecto de la idoneidad de éstas, con posterioridad a su desarrollo y previamente al permiso de ventas.