

**DISEÑO DE UN MANUAL PARA LA SUPERVISIÓN Y CONTROL DE LOS
PROCESOS ADMINISTRATIVOS LEGALES EN LA CONSTRUCCIÓN DE
VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL DISTRITO TURÍSTICO, ESPECIAL Y
CULTURAL DE RIOHACHA**

SANDRY AMAYA BARRETO

YITZI CAMPO TORRES

DAISY PEREZ PATERNINA



UNIVERSIDAD DE LA GUAJIRA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

PROGRAMA DE ESPECIALIZACIÓN DE GERENCIA DE CONSTRUCCIÓN

RIOHACHA, NOV 2022

**DISEÑO DE UN MANUAL PARA LA SUPERVISIÓN Y CONTROL DE LOS
PROCESOS ADMINISTRATIVOS LEGALES EN LA CONSTRUCCIÓN DE
VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL DISTRITO TURÍSTICO, ESPECIAL Y
CULTURAL DE RIOHACHA**

SANDRY AMAYA BARRETO

YITZI CAMPO TORRES

DAISY PEREZ PATERNINA

Trabajo presentado como requisito para optar al título de Especialista en Gerencia
en Construcción

ALAIN CARDENAS

ING



UNIVERSIDAD DE LA GUAJIRA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

PROGRAMA DE ESPECIALIZACIÓN DE GERENCIA DE CONSTRUCCIÓN

RIOHACHA, 2022

AGRADECIMIENTOS

Primeramente, queremos agradecer a Dios por darnos la oportunidad de cursar esta especialización lo cual nos permitió adquirir mayores conocimientos como personas y como profesionales y de esa forma ser más competitivos en el ámbito laboral.

Segundo, agradecer infinitamente a nuestras familias por el apoyo brindado y la comprensión de tiempo ausente.

Tercero, a nuestros docentes que nos brindaron todo su conocimiento para que pudiéramos alcanzar los ogros y objetivos propuestos.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	8
1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	12
1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	12
1.1.1. Formulación del problema	17
1.1.2 Sistematización del problema	18
OBJETIVOS	19
1.2.1. General	19
1.2.2. Específicos	19
1.3. JUSTIFICACIÓN	20
1.4. DELIMITACIÓN	23
1.4.1. Temática	23
1.4.2. Espacial	23
1.4.3. Temporal	23
1.4.4. Muestral	23
CAPITULO II	24
2. Marco Referencial	24
2.1 Marco Teórico	24
2.1.1 Antecedentes	24
2.1.2 Bases Teóricas	25
Historia del sector de la construcción en Colombia: 1972-2012	26
2.2 Marco Conceptual	32
2.2.1 Etapas del proceso de supervisión que se realizan para la construcción de viviendas:	37
2.2.2 Procesos administrativos legales para la construcción de viviendas	41
2.3 Marco Legal	42
2.4 Marco Contextual	44

2.4.1 Ubicación	44
Fuente: Alcaldía Distrital Riohacha, 2015	46
2.4.2 Historia del municipio de Riohacha	46
2.4.3 Estructura organizacional de la alcaldía de Riohacha	47
2.4.4 Índices económicos y sociales del municipio	50
2.4.5 Indicadores sociales.	53
2.5 Sistema de variables	54
2.5.1. Definición nominal.....	54
2.5.2. Definición conceptual.....	55
2.5.3. Definición operacional.....	55
CAPITULO III	58
3. MARCO METODOLÓGICO.....	58
3.1. Enfoque de la Investigación.....	58
3.2. Tipo de investigación:	58
3.3 Fuentes de recolección de información	59
3.4.2 Muestra.....	60
TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	60
4. RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN	61
4.1. Presentación de Resultados.....	61
4.2 discusión de los resultados.....	70
5. DISEÑO DE UN MANUAL PARA LA SUPERVISIÓN Y CONTROL DE LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS LEGALES EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES	74
CONCLUSIONES coregir	83
RECOMENDACIONES	85
BIBLIOGRAFÍA.....	87
ANEXOS	89

LISTADOS ESPECIALES

Listados de tablas

Tabla 1 Licencia de construcción:.....	29
Tabla 2 DECRETOS	42
Tabla 3 Matriz de operacionalización de la variable	56

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 plano área urbana Distrito Turístico y cultural de Riohacha.....	46
Ilustración 2 ¿Tienes vivienda propia?.....	61
Ilustración 3 ¿Conoce los procesos administrativos - legales necesarios para la construcción de viviendas?.....	62
Ilustración 4 ¿Tiene conocimiento de lo que es una licencia de construcción?	63
Ilustración 5 ¿Consulta con una fuente de información a la mano para adelantar procesos de expedición de licencias de construcción?.....	63
Ilustración 6 ¿Busca información de los requerimientos necesarios para iniciar expedición de licencia de construcción?	64
Ilustración 7 ¿Ha visto una lista específica que permita evaluar los aspectos legales para la expedición de las licencias?	65
Ilustración 8 ¿Verifica usted la existencia y veracidad de las normas para el correcto cumplimiento de expedición y solicitudes de las licencias? (2010, s.f.) ...	66
Ilustración 9 ¿Cree usted que se cumple de manera adecuada las condiciones exigidas para presentar solicitud de licencia de construcción?.....	67
Ilustración 10 ¿Realiza usted una programación de las actividades y presupuestos de manera que pueda obtener un correcto funcionamiento de las proyecciones de su construcción?	67
Ilustración 11 ¿Con que frecuencia consulta las fases para la realización de un proyecto de construcción?	68
Ilustración 12 ¿Cumple usted las fases necesarias para la ejecución de proyectos de construcción?.....	69
Ilustración 13 ¿Ejerce usted seguimiento a las actividades requeridas para la correcta vigilancia de la expedición de las licencias de construcción?	69
Ilustración 14 ¿Con que frecuencia cree usted que el personal encargado de la expedición de las licencias de construcción adelanta los procesos de manera adecuada?	70

INTRODUCCIÓN

El sector de la construcción de edificaciones y viviendas en el departamento de La Guajira, ha venido cobrando gran dinamismo y aumentando su relevancia en los últimos años. Su capacidad de generar empleo, su aporte al crecimiento económico, su articulación con la política pública en materia de vivienda y su amplio efecto de tracción sobre la mitad del aparato productivo industrial y comercial del Departamento, han hecho de la construcción un foco de inversión pública y privada, y se ha convertido en uno de los pilares del desarrollo municipal y departamental.

En ese contexto, el Departamento de La Guajira, principalmente en la ciudad de Riohacha, se ha presentado un incremento notorio en la actividad de construcción o remodelación, ya sea en edificaciones o en casas de tipo personal, lo que ha conllevado a una generación de empleo temporal que permite disminuir un poco el desempleo en el municipio y a su vez, mejorar la calidad de vida de sus habitantes permitiendo la adquisición de viviendas dignas y seguras al momento de residir.

De acuerdo a lo anterior, se realizará una investigación con el objetivo de describir la naturaleza, características y tendencias del sector de la construcción de edificaciones en el Departamento de La Guajira, principalmente en su capital Riohacha, identificando mediante la exploración de los diferentes entornos de la actividad, las principales necesidades de formación y cualificación del talento humano, así como las oportunidades para promover estrategias y líneas de acción de corto, mediano y largo plazo que busquen incrementar la competitividad del sector y su cadena de valor. El entorno principal a analizar es el administrativo legal.

Lo expuesto anteriormente se llevará a cabo mediante la recolección de información primaria y secundaria, y la documentación de estudios previos, en la cual se examinarán los rasgos y cambios significativos que pueden influir en las necesidades de cualificación del talento humano en el sector, teniendo en cuenta la relevancia de la actividad en la actual coyuntura, la priorización de los temas ambientales, la incorporación de cambios tecnológicos en los procesos constructivos y adyacentes al modelo de negocio sectorial, junto con la tipificación de los patrones organizacionales característicos y de mayor relevancia de las firmas del sector.

Bajo esa estructura, la presente propuesta contempla uno de los puntos más importantes en la construcción que es la legalización y cumplimiento de la documentación antes, durante y después de la construcción, teniendo en cuenta que en la actualidad, la ciudad de Riohacha ha presentado un incremento de construcción de viviendas, sin embargo, la mayoría de éstas no se encuentran al día en cuanto a la documentación y legalización de las mismas por lo que se genera el principal motivo de ésta investigación teniendo en cuenta que una de los principales requisitos para llevar a cabo una construcción es la licencia, pues ésta es la que representa el permiso que da la entidad territorial (en este caso, la Alcaldía del Distrito Turístico y Cultural de Riohacha) para llevar a cabo el proyecto para el cual se halla solicitado.

Así mismo, la obtención de un permiso de construcción para una obra es crucial por dos razones principales. Por un lado, es el método que usa el gobierno para preservar las regulaciones de las estructuras tanto residenciales como comerciales, dentro de una comunidad; la otra razón es que los constructores lo utilizan como un medio para comprender, aprender y seguir las normas de

construcción de un determinado país, ciudad o estado; ya que las licencias de obras establece las normas y reglamentos que deben ser seguidos por los constructores, contratistas, plomeros y electricistas para asegurarse de que la estructura es segura para ocupar.

Este reglamento es de obligatorio cumplimiento y debe ser obedecido por todos los involucrados en el proyecto de construcción de viviendas. Los permisos son creados y regulados por la autoridad municipal lo que significa básicamente que los funcionarios locales serán los encargados de la regulación de los códigos de construcción y de la emisión de los mismos, asegurando el correcto funcionamiento de dichos permisos y estudios previos a la ejecución de actividades de obra, garantizando el cumplimiento de las normas de construcción establecidas a nivel nacional, por este motivo realizaremos un manual donde estarán las normas, los permisos, y todo lo que deban saber al momento de empezar una construcción de vivienda en nuestro distrito.

En la propuesta se encontrarán los objetivos trazados a lo largo de la misma, se realizará un Diseño de un manual para la supervisión y control de los procesos administrativos legales en la construcción de viviendas unifamiliares en el distrito turístico, especial y cultural de Riohacha, para darle cumplimiento a estos y así poder darle posibles respuestas al problema presentado por la falta de documentación al momento de construir una vivienda; con ese manual las personas al momento de construir se guiaran para hacer lo correcto y seguir las normas de construcción, en el trabajo también se encontrará una breve historia de la construcción en nuestro país para poder entender desde donde data este sector en cuanto a la economía del estado, al igual que los conceptos más importantes a la hora de entender todo lo referente a la construcción en general, sin dejar de lado las leyes que rigen en el país al sector de la construcción y así se pueda

entender la razón del porqué no se pueden construir solo porque se quiere sino que se debe hacer bajo ciertos parámetros legales.

1. PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

1.1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Actualmente el sector de la construcción ha sido el más importante de la industria, ya que es uno de los sectores con mayor crecimiento en la economía colombiana, pero en estos últimos años también ha logrado ser uno de los más afectados, recordemos que viene de un declive muy importante por la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos; este país ha visto un gran repunte en el sector, con una tendencia creciente desde el 2010; sin embargo, para las economías latinoamericanas no ha sido del todo bueno.

Según en el artículo de **(Andrade, 2018)** en el caso de México, la industria creció 1.8% durante el 2016, de acuerdo con cifras mostradas por el Inegi; para el 2017 los datos anuales mostraron una disminución de -4.1% en las empresas constructoras a pesar de los recursos liberados por el Fondo de Desastres Naturales (Fonden), derivado de los sismos sufridos en septiembre pasado.

Las estimaciones para el 2018 apuntan a un crecimiento moderado de 1.1% y, de acuerdo con la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, se espera que el sector tenga un crecimiento de 2.0% en los próximos tres años, lo que sin duda aumentará los desechos que genera el mismo. La buena noticia es que la industria de la construcción está adoptando gradualmente un enfoque circular, aunque las iniciativas son todavía limitadas, actualmente existen motivos para tener más esperanzas.

Con base en la Federación Internacional de la Industria de la Construcción en enero de 2018, el segmento de la construcción aportó 6.5% del PIB mundial. Esta federación está constituida por las cámaras nacionales de la construcción de 18 países de Latinoamérica, incluyendo a México, el cual es el segundo participante con mayor ponderación, por debajo de Brasil.

De acuerdo con sus resultados, el crecimiento promedio de la economía en esas 18 regiones fue de 1.3%, con una expansión en la industria de la construcción promedio de 0.6% al cierre del 2016, en donde México representó 25.8% del total, con una tasa de crecimiento de 1.8% en el PIB; para el 2017, esperan que la región (los 18 países) tengan en el sector un crecimiento promedio en el PIB de 2.2%, y para el 2018 sea de 2.8%, mientras que para México el sector tendría un crecimiento promedio en el PIB de 1.7%, para el 2017, y de 2.0% para el presente año.

En México existen diferentes planes de desarrollo que podrían ayudar a este sector en el largo plazo; por ejemplo, el Plan Nacional de Desarrollo, el cual es determinado por el presidente de la República y es utilizado durante su mandato, incluye cinco metas con los objetivos que ayudarán al gobierno federal a cumplirlos. Una de estas estrategias promueve el desarrollo urbano sustentable e inteligente para procurar la vivienda digna de los mexicanos, este modelo incluye fomentar ciudades más competitivas, prosperas, seguras y sustentables.

Por parte de la inversión privada, algunos proyectos que se tienen considerados son: el nuevo aeropuerto de la Ciudad de México, la construcción inmobiliaria residencial, así como el crecimiento de la infraestructura turística, comercial y de servicios, sin olvidar el plan de reconstrucción, en donde aún se tiene mucho por trabajar, hasta ahora la ley abre un panorama donde se podrá construir un

inmueble de iguales dimensiones al que se tuvo que demoler y se pueda edificar 35% (en cada edificio se tendrá que evaluar el porcentaje adicional) más, con el fin de que la venta de esos nuevos espacios financie el o los proyectos, y ayude a los habitantes a pagar menos. Por otro lado, también tenemos el programa nacional de desarrollo urbano, el cual es un modelo que fomenta el crecimiento ordenado de las ciudades, haciendo que las distancias no sean un obstáculo para los ciudadanos.

(Andrade, 2018) en su Artículo, afirma que es importante ver la toma de decisión al adquirir un inmueble, y los factores que trascienden después de los sismos ocurridos. En donde tanto para el habitante como para las aseguradoras, y todos los involucrados al momento de adquirir un inmueble, se podrá solicitar a la inmobiliaria, todos los documentos que respalden que el lugar fue construido con los requerimientos señalados por el reglamento de construcción, así como nuevas disposiciones por parte del reglamento de la Ciudad de México.

En Colombia, El sector que por años fue la joya de la corona en el crecimiento de la economía está pasando un trago amargo. Piden estimular la inversión y ajustar la política de vivienda para que se incentive la compra en la clase media. “Este es un sector que considero vital para el desarrollo de nuestro país”, advierte el entonces candidato Iván Duque, ahora presidente de Colombia, durante el Congreso Colombiano de la Construcción, hace exactamente un año, en junio de 2018. Meses han pasado desde ese momento y ahora el Departamento Nacional de Estadística (DANE) publicó que entre enero y abril de 2019 “el valor agregado de la construcción decrece 5,6 % en su serie original, comparado con el mismo período de 2018”. Detalla que la “construcción de edificaciones residenciales y no residenciales decrece 8,8 %”, que las “actividades especializadas para la construcción de edificaciones y obras de ingeniería civil (alquiler de maquinaria y

equipo de construcción con operadores) decrece 5,9 %”, pero que en medio de esa mezcla aparece una buena cifra: “construcción de carreteras y vías de ferrocarril, de proyectos de servicio público y de otras obras de ingeniería civil crece 8,5 %”.

“Venimos con un estancamiento fuerte de los estratos 5 y 6. Estamos demorándonos más de 12 meses para vender, la rotación es muy baja y la única forma de poder tener medidas contracíclicas es vivienda de interés social más IVA. Y la otra es poder despertar a la clase media. Este Gobierno tiene un programa que se llama ‘Semillero de propietarios’, pero todavía está en piloto. Puede ser una buena alternativa, pero como lo ha señalado el ministro, no va a despegar antes de dos años. No hay cómo llenar el vacío que dejaron programas como el de vivienda gratuita, que puede tener críticas, pero fue una herramienta importante para la construcción de vivienda”, explica Luis Felipe Henao, exministro de Vivienda. **(Aya, 2019)**

Según el periódico el **Espectador (2018)** en Colombia la adquisición de vivienda se ha tornado complicada ya que los créditos de viviendas, para ciertos sectores es muy difícil, en su artículo, lo que lleva a que una gran mayoría de los habitantes del país se dispongan a construir sus propias casas sin tener conocimiento de todo lo concerniente a la construcción o remodelación de las mismas.

Por otra parte, en el diario el tiempo (2018) la secretaría de Control Urbano recibe un promedio de 6 quejas diarias y 180 mensuales, de vecinos que denuncian a quienes están construyendo o remodelando sin la debida licencia, que no es más que un permiso que otorgan las Curadurías Urbanas para construir o reformar un inmueble. De las quejas recibidas en Control Urbano en el primer semestre de

2019, se encontraron 156 registros de construcciones sin licencias, siendo esta la queja más común, seguida de 83 denuncias por perturbaciones.

(Bolívar, 2019), afirma que cualquier construcción que se ejecute debe tener permiso, una resolución que emiten las curadurías para poder iniciar el proceso constructivo. La función de su dependencia es controlar, regular y vigilar que la construcción corresponda a lo que está aprobado por la resolución emitida por parte de la respectiva Curaduría.

En el Departamento de La Guajira, principalmente en la ciudad de Riohacha, se ha presentado notoriamente un incremento en la actividad de construcción o remodelación, tanto en edificaciones como en casas de tipo personal, lo que ha conllevado a una generación de empleo temporal que permite disminuir un poco el desempleo en este municipio, este es el principal problema que tiene la ciudad de Riohacha y la mayoría de viviendas construidas en el municipio, es por esto, que se debe seguir el reglamento obligatorio que se rige para las construcciones de viviendas, como lo es la legalización y cumplimiento de la documentación antes, durante y después de la construcción, lo cual en la mayoría de éstas no se encuentran al día en cuanto a la documentación y legalización de las mismas.

Lo anterior genera el principal motivo de ésta investigación, sabiendo que uno de los requisitos trascendentales para llevar a cabo una obra es la licencia de construcción, pues ésta es la que representa el permiso que da la entidad territorial (en este caso, la Alcaldía del Distrito Turístico, Cultural y Especial de Riohacha) para llevar a cabo el proyecto por el cual se halla solicitado, sin embargo, la mayoría de los proyectos de viviendas no cumplen con esta regla, y los entes territoriales no lo hacen cumplir, teniendo en cuenta que la obtención de un permiso de construcción para una obra es crucial y muy importante, ya que la

licencia de obras establece las normas y reglamentos que deben ser seguidos por los constructores, contratistas, plomeros y electricistas para aseverar que la estructura es segura para ocupar.

Analizando y estudiando la supervisión y control de procesos administrativos legales en las viviendas del Distrito Turístico, Cultural y Especial de Riohacha, se permitirá la elaboración de proyectos de construcción de viviendas que cumplan con las normas, reglas y permisos adecuados y estipulados por el gobierno a nivel nacional para la edificación de las mismas, por lo que es de vital importancia tener cada documento al día al momento de llevar a cabo cualquier tipo de actividad que corresponda al sector de la construcción, ya sea ambiental, social, tecnológico, humano y territorial.

Sin embargo, es bastante notorio que, en el Distrito Turístico, Cultural y Especial de Riohacha, en muchos casos no se cumple con las reglas y los permisos pertinentes, debido a que una gran cantidad de los habitantes desconocen los procesos legales, adecuados y correspondientes para la construcción, por lo que se terminan constituyendo en edificaciones ilegales, lo que acarrea inconvenientes más adelante con los entes territoriales.

1.1.1. Formulación del problema

De acuerdo a lo antes mencionado surge la necesidad de plantearse:

¿Cuáles son las medidas que se deben implementar para cumplir con los requisitos y los procesos administrativos legales en las viviendas del distrito turístico y cultural de Riohacha?

1.1.2 Sistematización del problema

¿Cuáles son las etapas del proceso de supervisión que se realizan para la construcción de viviendas en Riohacha?

¿Cómo darle cumplimiento a deberes y responsabilidades administrativas y financieras de los supervisores para la construcción de viviendas en Riohacha?

¿Cuáles son los procesos administrativos legales para la construcción de viviendas en Riohacha?

OBJETIVOS

1.2.1. General

Diseñar un manual para la supervisión y control de los procesos administrativos legales en la construcción de viviendas unifamiliares en el distrito turístico, especial y cultural de Riohacha,

1.2.2. Específicos

- Identificar las etapas del proceso de supervisión que se realizan para la construcción de viviendas en Riohacha.
- Examinar los deberes y responsabilidades administrativas y financieras de los supervisores para la construcción de viviendas en Riohacha.
- Determinar los procesos administrativos legales para la construcción de viviendas en Riohacha.

1.3. JUSTIFICACIÓN

Ante los episodios presentados en los últimos años que ha tenido como escenario nuestro país, las grandes obras civiles desplomadas y paralizadas en Colombia, dejando en entre dicho la capacidad de la ingeniería local a la hora de materializar grandes y pequeños proyectos de construcción, resulta de especial interés conocer cuál es la problemática que existe en algunas personas de nuestro Distrito Turístico, Cultural y Especial de Riohacha que construyen viviendas sin ningún reglamento ni permiso, lo que conlleva a que las viviendas queden en mal estado y algunas derrumbadas, ya que la mayoría de los que construyen desconocen de normas y leyes que deben utilizar al momento de construir una vivienda, a partir de ahí adoptar las medidas necesarias que permitan construir vivienda legalmente y seguras.

Esta investigación nace por la necesidad de hacer una supervisión y control general de las condiciones de la legalidad de procesos administrativos de las viviendas en el Distrito Turístico, Cultural y Especial de Riohacha, sin embargo, en el Departamento de La Guajira, específicamente en su capital, existe actualmente un auge en el incremento de la construcción de viviendas, las cuales en múltiples ocasiones no cuenta con los permisos requeridos y adecuados dentro de los parámetros legales de la construcción; ya que como todo proyecto en cualquier ámbito contiene una lista interminable de acciones que pudieran dar como resultado un siniestro en la ejecución.

En este contexto, si se evidencia de forma correcta cada uno de los procesos no podrá quedar en entre dicho el correcto funcionamiento de la ejecución de la obra en cada uno de las líneas de aplicación, además de la optimización de la

ejecución aplicando técnicas de monitoreo; en el caso de las viviendas unifamiliares en el distrito se tienen registros del bajo índices de confiabilidad en los estudios y diseños que son necesarios para la emisión de la licencia de construcción la cual es la autorización previa para desarrollar edificaciones de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación.

La falta de control en la legalidad de los requisitos necesarios para obtener las licencias de construcción en viviendas que suelen clasificarse en un tipo de proyectos de inversiones moderadas, conlleva a una inminente omisión y violación a la legalidad de los procesos para la obtención de estos estudios, y así la mayoría de las viviendas del Distrito Turístico, Cultural y Especial de Riohacha se estén ejecutando sin los estudios previos y legalidad de la licencia que es fundamental, para garantizar el correcto proceso de ejecución del proyecto.

Por lo anterior, se plantea indicar cuales son todos los procesos a seguir y documentos pertinentes avalados por la normativa colombiana que regulan la construcción en el país y de esta forma, poder contribuir a la organización legal de todas las viviendas en el Distrito Turístico, Cultural y Especial de Riohacha, Así mismo la explicación de estas se facilitara de una manera práctica y concisa acorde con la normatividad y legalidad de los parámetros necesarios para la materialización de las obras, la sociedad misma tendrá un instrumento fundamental al cual acogerse para el cumplimiento de uno de los anhelos del ser humano además, la investigación servirá como punto de referencia para otros investigadores, los cuales podrán analizar otros aspectos relacionados con la administración y organización de legalidad de las viviendas ya que en el municipio

no se encuentran antecedentes relacionados con la misma, por tal motivo se realizará un Diseño de un manual para la supervisión y control de los procesos administrativos legales en la construcción de viviendas unifamiliares en el distrito turístico, especial y cultural de Riohacha, para darle cumplimiento a estos y así poder darle posibles respuestas al problema presentado por la falta de documentación al momento de construir una vivienda; con ese manual las personas al momento de construir se guiaran para hacer lo correcto y seguir las normas de construcción.

1.4. DELIMITACIÓN

1.4.1. Temática

El estudio estará inmerso en la línea de Investigación: Proceso De Gestión Bajo La Construcción de Normas Regulativas, temática asociada el proyecto: Procesos Administrativos Legales, En cuanto a la sustentación teórica de la investigación, la variable supervisión y control de procesos administrativos legales, estará soportada en las teorías de reconocidos autores tales como: Ayala 2011, Núñez (2009, Méndez (2007), Kaplan y Norton (2007) entre otros.

1.4.2. Espacial

El proyecto se realizará en el Departamento de La Guajira, específicamente en el Distrito Turístico, Cultural y Especial de Riohacha.

1.4.3. Temporal

Se llevará a cabo entre los meses de marzo y septiembre de 2020, teniendo una duración de aproximadamente 7 meses para llevar a cabo todos los fines pertinentes.

1.4.4. Muestral

La investigación tendrá lugar en los barrios Jorge Pérez, El Centro y Coquivacoa teniendo en cuenta que son barrios de los más poblados, al igual que algunos de mayor antigüedad en el Distrito Turístico, Cultural y Especial de Riohacha.

CAPITULO II

2. Marco Referencial

2.1 Marco Teórico

2.1.1 Antecedentes

A nivel histórico, la presente investigación constituye la primera en llevarse a cabo en el distrito turístico, especial y cultural de Riohacha sobre el diseño de un manual para la supervisión y control de los procesos administrativos legales en la construcción de viviendas unifamiliares, de ahí que existan muchas de éstas sin la debida documentación legal en la actualidad, sin embargo, en el departamento del Cesar, se llevó a cabo una investigación teniendo en cuenta que también se vive la misma situación a nivel legal debido a que en *“un punto de partida 2012 aparece en un titular del Diario la Calle: “A su libre albedrío se mueven las construcciones en Valledupar”, como sigue: A pesar que en Valledupar se registran muchos avances en materia de construcción, se presentan fenómenos que opacan su desarrollo físico. Uno de ellos es la explosión de construcciones en distintos sectores de la ciudad, que se realizan de manera ilegal, es decir, que no han obtenido una licencia para realizar sus edificaciones cumpliendo con lo estipulado por la ley. (Diario la Calle, 2012), como lo indica Ana Mejía Araujo en la investigación realizada denominada **“Alternativas de solución frente a la construcción de vivienda ilegal en el municipio de Valledupar” (2018).***

Otro de los referentes tomados para llevar a cabo la presente investigación es *“efectuar una labor más efectiva en cuanto a la comprobación y supervisión de los trabajos de Construcción y Montaje de acuerdo a la documentación de proyecto existente, estableciéndose mecanismos de control del plazo, calidad y costo, utilizando como documento director el Presupuesto de la Obra y las diferentes partidas que lo integra”, como lo indican los ingenieros Orlando Cossio y Leonardo Pozzo en su trabajo de investigación **“Método para la Supervisión y Control de la Ejecución de Obras y Presupuesto” (2008).***

Así mismo, identificando que uno de los componentes más importantes para esta investigación es la elaboración de un manual de procedimientos; debido a que este permite *“resolver los objetivos específicos y los procesos administrativos de un contrato de construcción”* *“proponiendo procedimientos, acciones y buenas prácticas utilizados en proyectos industriales, para la planificación de un contrato de construcción”*, como lo indica Alejandro Antonio Aburto Salazar en su trabajo de grado para optar título de Ingeniero Civil ***“Desarrollar un manual de procedimientos para la planificación de obras de construcción de edificios” (2016).***

2.1.2 Bases Teóricas

El sector de la construcción es una de las actividades más antiguas en la que participa el ser humano. Todo comenzó cuando se crearon edificios que permanecieran estables durante las distintas estaciones de tiempo, para que las personas fueran capaces de adaptarse a una amplia variedad de climas

La historia de la construcción se ha caracterizado por una variedad de tendencias. Una de ellas es el aumento de la durabilidad de los materiales de construcción utilizados en este rubro. Primeramente, se inició con materiales perecederos, como las hojas, ramas y pieles de animales.

Más tarde se hizo uso de materiales naturales aún más duraderos como, la arcilla, piedra y madera. Por último, se hizo uso de los materiales sintéticos como el ladrillo, hormigón, metal y plástico. Gracias a al desarrollo de materiales más resistentes se crearon edificaciones de mayor altura, esto era una gran ventaja para quienes construían. (S.A, 2016).

La historia de la construcción se ha marcado inigualablemente por los aportes brindados desde las civilizaciones antiguas, Mesopotamia, Egipto, Grecia y Roma.

Al referirse de las construcciones en la edad de Mesopotamia se pueden destacar construcciones de canales, templos y ciudades amuralladas, que son consideradas como las primeras obras construidas del mundo.

Historia del sector de la construcción en Colombia: 1972-2012

Uno de los ejes programáticos del Gobierno Colombiano actual, pretende impulsar el desarrollo económico a partir de una mayor oferta de vivienda. Esta estrategia aborda la problemática del desempleo - especialmente el de la mano de obra menos calificada - la disminución del déficit habitacional y el desarrollo económico del país. Las locomotoras del gobierno actual retoman un proceso intervención estatal, que se hizo urgente con el crecimiento demográfico y el acelerado proceso de urbanización que se presentó en el siglo XX. El Estado ha enfrentado el problema con diferentes estrategias durante las últimas cuatro décadas. Fue a partir de los setentas, en donde el problema se abordó con un plan estratégico de nivel nacional, que intentó - no solo atender la creciente demanda de viviendas - sino de aprovechar el fenómeno en beneficio del desarrollo económico del país.

La génesis de la locomotora actual de vivienda se puede estructurar en cuatro hechos históricos. El primero, la creación del sistema de financiamiento de Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) y la creación de las corporaciones de ahorro y vivienda (CAV). Segundo, apertura económica y crisis financiera al finalizar la década de los noventa. Tercero, consolidación del sistema de subsidio a la demanda de vivienda y recuperación del sector. Finalmente, creación del subsidio a la tasa de los créditos hipotecarios en 2009.

A partir de los hechos que describen la historia de la intervención estatal del sector de la vivienda durante los últimos cuarenta años, es preciso preguntarse sobre el efecto de estas políticas sobre el bienestar social del país, especialmente el que tiene que ver con las mejoras a las condiciones de habitabilidad de los colombianos. (O, 2008).

Plan de ordenamiento territorial (POT) Vigente

Mediante DECRETO No. 078 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2015 se crea documento mediante “ EL CUAL SE ADOPTA LA REVISION Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE RIOHACHA REVISADO Y AJUSTADO VIGENCIA 2002-2015, CONTENIDOS EN LOS DOCUMENTOS PLANOS Y ANEXOS QUE LO SOPORTAN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”, teniendo como objetivo principal Organizar el territorio del Municipio de Riohacha y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y para su mayor competitividad, Zonificando la ciudad, estableciendo las jerarquías necesarias para que cada zona pueda albergar eficientemente las funciones urbanas que le correspondan, Fortaleciendo las zonas Centro y Nuevo Centro, ubicando allí las actividades de primera jerarquía requeridas para el desempeño de una economía global. Ejecutar el Sistema Estratégico de Transporte Público (SETP) que comprenda la Terminal de Transportes, Mejorar el sistema vial arterial y las redes primarias de servicio público existentes, y asegurar su adecuada y eficiente expansión. Buscar una ciudad amable que atraiga la inversión y la ubicación en ella de actividades empresariales y profesionales. Construir una imagen de ciudad competitiva y eficiente que genere sentido de pertenencia entre sus habitantes.

Clasificación del uso de suelos

Suelo Urbano. De conformidad con el Artículo 31 de la Ley 388 de 1997, el suelo urbano lo constituyen las áreas del territorio destinadas a usos urbanos en el presente Plan, que cuenten con infraestructura vial y disponibilidad de redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en el plan. Conforman el suelo urbano las áreas de la cabecera municipal y de las cabeceras de los corregimientos delimitadas por perímetros.

Suelo Rural. Está constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Suelo Suburbano Está constituido por las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Suelo de Protección. Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse en razón de sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras necesarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables que imposibilitan la localización de asentamientos humanos.

Suelo de Reserva: Está constituido por aquellas áreas destinadas a la provisión, ampliación y/o expansión de espacios públicos y áreas verdes, y/o a la ubicación de infraestructura de servicios públicos. También para la localización de equipamientos colectivos, servicios urbanos o zonas industriales de mediano y alto impacto.

Suelo de protección ambiental. Clasifícase, como suelo de protección ambiental, al territorio del municipio de Riohacha delimitado por el Perímetro del Suelo de Protección definido y dibujado en el plano denominado "Clasificación del Suelo Urbano", "Clasificación del Suelo Municipal" "Mapa de estructura Ecológica Principal de Área Urbana de Riohacha" y el "Mapa Rural de Localización de Áreas de Reserva para la Conservación y Protección del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, Sitios Sagrados Indígenas, Reserva de Corredores de Servidumbres,

Unidad Ambiental Costera y Áreas de Pesca”, los cuales hacen parte integral del presente Acuerdo.

Tabla 1 Licencia de construcción:

REQUISITO DE LICENCIA DE URBANISMO DISTRITO DE RIOHACHA
1. Carpeta Desclasificada can ganchos plásticos y porta planos.
2 Copia de la Escritura.
3. Copia de la Cedula del Titular
4. Si la persona no es la propietaria del inmueble, favor anexar poder para notificarse.
5. Copia del Certificado de Tradición y Libertad can vigencia de un mes recientemente expedida par la Oficina de instrumentos Públicos.
6. Copia del Paz y Salvo del impuesto Predial - se debe Cancelar el impuesto y luego retira el Paz y Salvo en la Oficina del CDAT
7. Certificado de disponibilidad y Aprobación de Servicio Público (Ley 9/97) — la expide ASAA ó Recibo de Agua.
8. Apartar certificada de nomenclatura expedida par la Secretaria de Planeación Municipal costo \$ 7.315
9. Documentas del profesional responsable. Capia de la Cedula y Capia de la Tarjeta Profesional
10. Planas de Desenglobe (Dos copias en físico y un C.D) a escala 1.50, firmadas por el profesional responsable, la marquilla debe tener fecha vigente.
11 Carta Catastral - la expide el Agustín Codazzi.
12. Diligenciamiento del formatos 1469 de 2010 - la consigue en las papelerías alrededor de la Alcaldía
INFORMATIVO
13. Las Planas deben venir can la siguiente información. Localización, Cuadro de Áreas, medidas linderas y colindantes, nomenclatura, código catastral (para el área matriz, Área a desenglobar y área restante) - si existe área de cesión de vías, andenes a zonas comunes alinderar dicha información, anexar perfil vial y calcular área desenglobada can fórmula matemática
14. Para persona Jurídica, favor apartar Certificada de existencia y representación legal vigente, expedida par cámara de comercio y documentos del representante legal
15. Los documentos deben venir completos, Debidamente Foliados en el orden de estos requisitos y con gancho hacia arriba.

16. Debe cumplir con todos los requisitos para poder radicar.
16. Para Predios Rurales no podrán venir las áreas de subdivisión por debajo de la establecida por la UAF (Unidad Agrícola Familiar)

REQUISITOS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DISTRITO DE RIOHACHA
1. Carpeta Desclasificada con gancho plástico y porta planos.
2. Copia de la Escritura Pública
3. Copia de la Cedula de Ciudadanía del Titular
4. Copia del Certificado de tradición y libertad can vigencia de un mes recientemente expedida por la Oficina de Instrumentas
5 Si la persona no es la propietaria del inmueble, favor anexar poder para notificarse
6. Paz y salvo catastral y valorización original ó copia autenticada - Dirigirse al CDAT Pagar impuesto y retirar paz y salvo
7. Certificación de disponibilidad y Aprobación de servicio público (ley 9/97) - ASAA ó aportar el recibo de agua si la vivienda cuenta con el servicio
8. Certificado de Uso de Suelo (POT/Mpal) - Tramitar en la Secretaria de Planeación, debe aportar: Carta catastral, Escritura, Certificado de tradición y libertad \$ 19.971
9. Certificado de nomenclatura - Tramitar en la Secretaria de Planeación, debe apartar. Carta catastral, Escritura, Certificado de tradición y libertad Costo. \$ 7.315
10. Certificada de estratificación — Tramitar en la Secretaria de Planeación, debe apartar. Carta catastral, Escritura, Certificada de tradición y libertad Costo. \$ 7.315
11. Estudio de suelos — firmado por el ingeniero geotecnista y Copia de la tarjeta profesional
12. Cálculos sismorresistente - Todo proyecto de construcción debe aportar memoria de Cálculo estructural certificada.
13. Planos arquitectónicos del proyecto (cortes, fachadas, detalles, etc., - dos /Juegos en físico y una copia en CD, anexar índice de construcción, índice de edificabilidad), Deben venir a Esc 1.50, numeradas, cuadra de áreas, (área de construcción y/ó reconocimiento)
14. Carta Catastral - Agustín Codazzi
15. documentos del profesional responsable. Copia de la cédula y copia tarjeta profesional
16. Carta de Responsabilidad Civil profesional — por parte de los profesionales responsables de las diseñas y/o de la ejecución de la Obra.
17. Presupuesto detallado de la obra - La elabora el Arquitecto

18. Ficha descriptiva del proyecto. anexas cuadro de áreas detallada Cada una de las zonas de la construcción, índice de edificabilidad e índice de construcción la elabora el Arquitecto
19. Diligenciamiento del formato DANE-se descarga en la página de la entidad.
20. Diligenciamiento de formatos 1469 de 2010 - lo consigue en las papelerías alrededor de la Alcaldía
INFORMATIVO
21. Los documentos Deben Venir completos, Debidamente Foliadas (incluyendo las Planas y la Carta Catastral)
22. Se deben organizar conforme están organizados dentro de los requisitos del primero al último con el gancho legajador hacia arriba.
23. Para persona jurídica, favor apartar certificada de existencia y representación legal vigente, expedida por cámara de comercio y documentos del representante legal
24. Las Certificaciones deben venir ya generadas y aprobadas por este Despacho
25. Valor del impuesto por construcción 2% obra nueva, igual para ampliación, remodelación y adecuación
26. Debe aportar toda la documentación para poder Radicar

Crecimiento poblacional

Según cifras de la unidad administrativa y el DANE Riohacha tiene última población conocida de 277.900 habitantes al año 2017. Este fue 0.566% correspondiente al total de la población Colombia. Si la tasa de crecimiento de la población sería igual que en dicho periodo la población estimada para el distrito turístico y cultural de Riohacha para el año 2021 sería: 318 616.

Déficit de vivienda De acuerdo con información de la Gran Encuesta Integrada de Hogares del DANE, la ciudad de Riohacha contaba con 62.291 hogares en 2017. De este total de hogares, el 9 % (5.494) presentaban déficit cuantitativo, mientras que el 27,3 % (16.715) estaban en déficit cualitativo. Es decir, que el déficit habitacional urbano de Riohacha era del 36,2 % (22.208). Este déficit representa uno de los mayores índices en el Sistema de Ciudades. Ahora, bien, al revisar la información del Departamento de La Guajira, se observa que, de acuerdo con las estimaciones realizadas, a partir de la Gran Encuesta Integrada de hogares 2017,

el departamento cuenta con 149.288 hogares, de los cuales el 10 % se encuentra en déficit cuantitativo y el 31 % cualitativo, cifras que en ambos casos superan ampliamente el registro nacional de déficit, de 5 % y 10 %, respectivamente. Atención de la Política de vivienda A través de inversiones realizadas por parte del Gobierno Nacional, el distrito de Riohacha se le ha asignado 919 subsidios en el periodo 2010-2017.

2.2 Marco Conceptual

- **Supervisión.** Es la actividad de planear, prevenir, vigilar y controlar la coordinación de todas las actividades de tal manera que se realicen en forma satisfactoria. Esta actividad debe estar presente durante todo el desarrollo del proyecto, desde su concepción hasta la entrega del producto terminado al usuario.
- **Supervisión técnica de obra.** Se refiere al empleo de una metodología para realizar la actividad de vigilancia de la coordinación de actividades, del cumplimiento a tiempo de las condiciones técnicas y económicas pactadas entre quien ordena y financia la obra y quien la ejecuta a cambio de un beneficio económico.
- **Supervisor de obras de construcción:** La supervisión propiamente dicha es la que ejerce el propietario a través de la denominada supervisión externa. Con la contratación de este servicio, el propietario pone dentro de la obra a un profesionalista – independiente del constructor – que lo representa, y cuya misión es garantizar que reciba el producto que corresponde a lo que ha contratado y paga.
- **Control.** Conjunto de métodos y actividades que por sistema debemos llevar para evaluar y dirigirlos aspectos fundamentales de obra como son:
 - ✓ **De calidad:** Estos controles son regulados por las especificaciones, así como por las normas técnicas reglamentarias, tradicionales y expedidas

por los fabricantes de materiales o equipos. Es importante revisar la correspondencia entre las especificaciones y el catálogo de conceptos para cerciorarse de que lo que se solicita para realizar sea acorde con su costo.

- ✓ **De tiempo:** Son regulados por el programa de obra que obligatoriamente debe estar contenido entre los anexos del contrato. La función del supervisor consiste en vigilar que el avance de obra se realice cuando menos como lo establece el citado programa y en caso contrario proceder en primer término e informar al fiduciario y en segundo término obligar al contratista a adoptar las medidas adecuadas con el fin de corregir la desviación y como remate a mantener una vigilancia estricta del comportamiento de la desviación para tomar otras medidas más efectivas o constatar que se ha corregido la anomalía.
 - ✓ **De costo:** El parámetro comparativo para efectuar el control de los costos de obra lo proporciona el catálogo de precios unitarios autorizados por la dependencia o fiduciario y debe ser vigente en la fecha de revisión, esta es la base sobre la cual se inicia la labor de revisión es el presupuesto cuyo importe total corresponde con el monto total del contrato de obra.
 - ✓ **De Seguridad:** Deberemos de cuidar que se observen en lo posible las reglas de seguridad, para evitar al mínimo los riesgos de trabajo, debido a los andamios no estables, cimbras mal hechas, no aislar cables eléctricos, no colocar señales, etcétera.
 - ✓ **De Documentación:** Aquí nos referimos a la elaboración de documentos tales como: listas de raya. Estas son las nóminas que pagamos semanalmente a los trabajadores que laboran por el día en la obra.
- **Vivienda:** Se define como el espacio concreto donde se desenvuelve la vida de la familia. El concepto vivienda se refiere no solamente al espacio

físico o habitable que ocupa, sino también al suelo sobre el que se construye y a la parte proporcional que le corresponde de redes de infraestructura, vialidades y equipamiento.

- **Construcción:** Es el arte o técnica de fabricar edificios e infraestructuras. En un sentido más amplio, se denomina a todo aquello que exige, antes de hacerse, disponer de un proyecto y una planificación predeterminedada.
- **Proceso de la construcción:** El proceso de una construcción se divide en varias fases que están asociadas a diversos oficios. Previamente, se elabora un Proyecto redactado por arquitectos y/o ingenieros que contiene, básicamente, la memoria, el presupuesto y los planos.
- **Control:** El control de obras de la construcción es un seguimiento en los procesos de proyecto y obra hasta la entrega final. El control de obras permite cumplir con la calidad, plazo y precio, además de supervisar los permisos y licencias para legalizar dichos procesos de obra.
- **Manual:** Un manual de procedimientos es el documento que contiene la descripción de actividades que deben seguirse en la realización de las funciones de una unidad administrativa, o de dos o más de ellas.
- **Diseño:** Actividad creativa que tiene por fin proyectar objetos que sean útiles y estéticos.
- **Ejecución:** La acción de poner en obra una cosa". Es la acción de materializar lo que estamos programando.
- **Control:** Inspección, fiscalización, intervención.

- **Gestión:** Es la acción y efecto de administrar.
- **Planear:** Es el conjunto de acciones en la organización”, (proyectar el plan de: gestión y ejecución de la obra)
- **Organización:** Es la acción de establecer o reformar una cosa, sujeto a reglas, en número, orden, armonía y dependencia de las partes que la componen o han de componerla”.
- **Cimentación:** Excavación de las zanjas de cimentación: al excavar se busca una zona de dureza aceptable, el plano de asiento de la cimentación. Encofrado y hormigonado de la cimentación, pilares y muros de sótano.
- **Cubierta:** Terminar la cubierta suponía una fase muy importante de la obra, pues permitía poder intervenir a la mayoría de los oficios. En España se celebraba, en el siglo XX, instalando una bandera en la zona más alta.
- **Estructura general:** Es el nombre que recibe el conjunto de elementos, unidos, ensamblados o conectados entre sí, que tienen la función de recibir cargas, soportar esfuerzos y transmitir esas cargas al suelo, garantizando así la función estático - resistente de la construcción.
- **Excavación:** Se entiende por excavación al proceso de excavar y retirar volúmenes de tierra u otros materiales para la conformación de espacios donde serán alojados cimentaciones, tanques de agua, hormigones, mamposterías y secciones correspondientes a sistemas hidráulicos o sanitarios según los planos de cada proyecto.

- **Cerramientos perimetrales:** En el ámbito de la construcción y de la arquitectura, un cerramiento es una división que se hace con tabique (y no con una pared gruesa) o aquello que permite cerrar y terminar un edificio o una parte de él. En este sentido, los cerramientos son una especie de vallado que permite la utilización de un espacio para un fin, separando el exterior del interior. Gracias a un cerramiento es posible instalar un lavadero, un jardín de invierno, una piscina cubierta o un quincho, entre otras cosas.
- **Instalaciones:** Son el conjunto de redes y equipos fijos que permiten el suministro y operación de los servicios que ayudan a los edificios a cumplir las funciones para las que han sido diseñados.
- **Impermeabilizaciones:** Es la protección contra efectos que el agua puede causar a una edificación y se debe considerar como un seguro de vida del edificio, a la vez que da confort (salud) a quienes lo ocupan, tanto las antiestéticas manchas de humedad sobre la superficie de un muro, como las dañinas filtraciones en techos y azoteas de casas y edificios, se pueden evitar con una amplia gama de materiales impermeabilizantes.
- **Muros:** Son los elementos de la estructura que tienen la función de cerrar, soportar o contener. El muro soporta cargas que le son aplicadas, y las transmiten al suelo mediante la cimentación. Esta transmisión es lineal, o sea, a lo largo del muro.
- **Columnas:** Trabajan generalmente a compresión, transmitiendo la carga al suelo mediante su cimentación. Fundamentalmente su función es soportante.

- **Vigas:** Son elementos simples, generalmente de eje rectilíneo, que tienen la función de recibir cargas. Están soportadas en uno o más apoyos: cuando están soportadas por sus extremos, y estos giran libremente, se les llama apoyadas.
- **Arcos:** Por su forma, están sometidos a esfuerzos de compresión principalmente, aunque pudieran existir otros esfuerzos secundarios como flexión y tangencial o cortante. Se usan en las construcciones para cubrir grandes luces, es decir, sin apoyos intermedios. En los apoyos de sus extremos se originan reacciones inclinadas que determinarían empujes horizontales sobre ellas. A los apoyos se les llaman arranques del arco.
- **Armaduras:** Son elementos estructurales simples que trabajan a flexión. Es bueno señalar, que, aunque se les considera elementos simples, estas están compuestas por elementos dispuestos de forma que sean capaces de resistir las cargas y transmitir las a los apoyos actuando como una unidad.

2.2.1 Etapas del proceso de supervisión que se realizan para la construcción de viviendas:

Una gestión adecuada del proyecto proporciona directrices lógicas y claras sobre lo que cabe esperar en cada fase, con tareas y objetivos claramente definidos. Es esencial mantener la continuidad del proyecto en todo momento, ya que ayuda a mantener el proyecto dentro de las limitaciones de tiempo y presupuesto. La correcta ejecución de estas fases de construcción establece el marco que garantiza el éxito del proyecto.

El proceso de supervisión que se realizan para la construcción de viviendas y de cualquier obra se clasifica principalmente en seis etapas:

✓ **Concepción, diseño y planificación del proyecto**

La concepción del proyecto es el momento en el que se piensan las primeras ideas de un proyecto antes de comenzar con el diseño detallado. Esto sigue a la búsqueda de la ubicación del proyecto y la especificación de los códigos de construcción correspondientes. En esta fase, es fundamental contar con la participación de un arquitecto para garantizar que todo sea factible.

✓ **Permisos de construcción**

Antes de comenzar el proyecto, es necesario conseguir todos los permisos de construcción necesarios. Este proceso se prolonga durante todo el proyecto, ya que las distintas disciplinas tienen diferentes licencias. Puede llevar mucho tiempo, ya que varias autoridades que se solapan tienen que aprobar un proyecto. Hay autoridades locales, estatales y federales por las que hay que navegar, y esto puede causar mucha confusión.

✓ **Pre-construcción**

Esta amplia categoría engloba todo el trabajo de un proyecto de construcción antes de la construcción física real. Cuando se finaliza la planificación del proyecto, se racionaliza el diseño y se reúnen los suministros y la mano de obra.

Los servicios previos a la construcción son necesarios para desarrollar un enfoque formal en el cálculo de los costes, el alcance y los calendarios para la ejecución del proyecto. Es fundamental para el proyecto, y es durante esta fase donde se reúne el equipo del proyecto y se alinean los cimientos del mismo y una estructura de comunicación. Unos cimientos y una estructura de comunicación deficientes provocan lagunas y posibles retrasos en el proyecto.

✓ **Adquisiciones**

En la fase de adquisición, el equipo del proyecto obtiene el equipo, la mano de obra y los materiales necesarios. La complejidad de esta fase depende del tamaño del proyecto, la fecha prevista de inicio y la disponibilidad de recursos. En esta fase, el contratista general adjudica los contratos menores a los subcontratistas. El proceso puede comenzar con los nuevos cálculos de construcción a partir de los planos de construcción. Los subcontratistas obtienen entonces la mano de obra, los materiales y el alcance del trabajo a partir de los cálculos.

✓ **Construcción**

La fase de construcción es cuando la pala toca el suelo, transformando el campo vacío en un rascacielos. La planificación vale la pena aquí. Es esencial celebrar una reunión previa a la construcción para asegurarse de que todo el mundo está de acuerdo. La reunión previa a la construcción debe abordar:

- Logística y almacenamiento
- Detalles del contrato principal
- Salud y seguridad
- Control de calidad
- Posibles retos de diseño

Tras la reunión previa a la construcción, el proyecto puede ponerse en marcha. En esta fase, el contratista principal mantiene el control general del proyecto. Gestiona los recursos, supervisa los documentos y comunica el progreso del proyecto. Por otro lado, el equipo de diseño es responsable del control de calidad para ver si el proyecto se ajusta a los planes aprobados. El equipo de diseño

también revisa las solicitudes de sustitución, las órdenes de cambio y las presentaciones.

✓ **Después de la construcción**

Esta fase es más crítica de lo que la mayoría considera. La construcción propiamente dicha está terminada, pero el proyecto aún no se ha entregado al propietario. Si no se presta la debida atención a esta fase, pueden surgir muchos problemas para el propietario.

En esta etapa se desmovilizan todos los recursos innecesarios para el proyecto. Se devuelven los alquileres y se limpia el lugar. Los subcontratistas que han terminado su parte de trabajo pueden pasar a otros proyectos.

A continuación, el director del proyecto y el ingeniero recorren físicamente la obra y enumeran todos los elementos que aún no se han completado. Después de crear la lista de tareas pendientes, el director del proyecto trabaja con el contratista para rectificar los errores.

Hay que proporcionar al propietario toda la información necesaria sobre el proyecto. Esto incluye los documentos de cierre, como los manuales, los planos de construcción, la contabilidad y el seguro. Por supuesto, hay que cambiar el seguro de construcción por un seguro de propiedad permanente. En los proyectos de mayor envergadura, la fase posterior a la construcción es un proceso formalizado conocido como puesta en marcha. Aquí se prueban los sistemas para garantizar que cumplen los requisitos especificados.

2.2.2. Procesos administrativos legales para la construcción de viviendas

Requisitos Generales

1. Diligenciar el Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia. (Resolución 0984 de 2005).
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, donde figure la dirección del predio. Si existe un acuerdo de pago, se requiere constancia de la Secretaría de Hacienda, en la que se certifique que se está cumpliendo dicho acuerdo.
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.

2.3 Marco Legal

Es importante tener en cuenta que en Colombia existe una serie de normas dirigidas al sector de la construcción, las cuales regulan aspectos que van desde la clasificación del suelo, pasando por la habilitación del mismo y otras que regulan aspectos estructurales y de sismo resistencia. Así pues, este manual pretende hacer un breve recuento de aquellas normas y reglamentaciones que se deben tener en cuenta al momento de iniciar un desarrollo urbanístico en Colombia. De acuerdo con lo anterior, a continuación, se indicará la situación normativa, autoridades, procedimientos y Planes de Ordenamiento Territorial más importantes en el país.

Tabla 2 DECRETOS

DECRETOS / LEY	DESCRIPCIÓN
Decreto 1469 del 2010	Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones
Ley 400 de 1997	Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistente.
LEY 1229 DE 2008.	Por la cual se modifica y adiciona la ley 400 del 19 de agosto de 1997.
LEY 675 DE 2001.	Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.
LEY 388 DE 1997	La cual establece los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

LEY 09 DE 1989	Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.
LEY 810 DE 2003	Se entiende como infracción urbanística la construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones sin la respectiva licencia urbanística (o con licencia vencida) o en contravención a la ley. También se entiende como infracción urbanística la urbanización o parcelación con violación de las normas del ordenamiento territorial. Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo. También se incurre en infracción urbanística con el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amueblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.
DECRETO 2150 DE 1995	Por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública.
DECRETO 078 DEL 29 DE OCTUBRE DE 2015	Por el cual se adoptan la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial del municipio de Riohacha revisado y ajustado vigencia 2002-2015, contenidos en los documentos planos y anexos que lo soportan y se dictan otras disposiciones.
Decreto 1077 de 2015	Esta tal vez es una de las normas más importantes para el desarrollo urbano de Colombia, ya que es a través de la cual se expide el Decreto Único Reglamentario del sector Vivienda, Ciudad y Territorio. En dicho decreto, podrán encontrarse aspectos relacionados con el trámite para la solicitud de licencias, sanciones, entre otros. Es la norma principal en donde se definen las clases de licencias urbanísticas, sus modalidades, términos de las solicitudes, categorías, procedimientos, citación a vecinos, intervención de terceros, recursos, vigencia de las licencias, entre otros. (49, 2019)

2.4 Marco Contextual

2.4.1 Ubicación

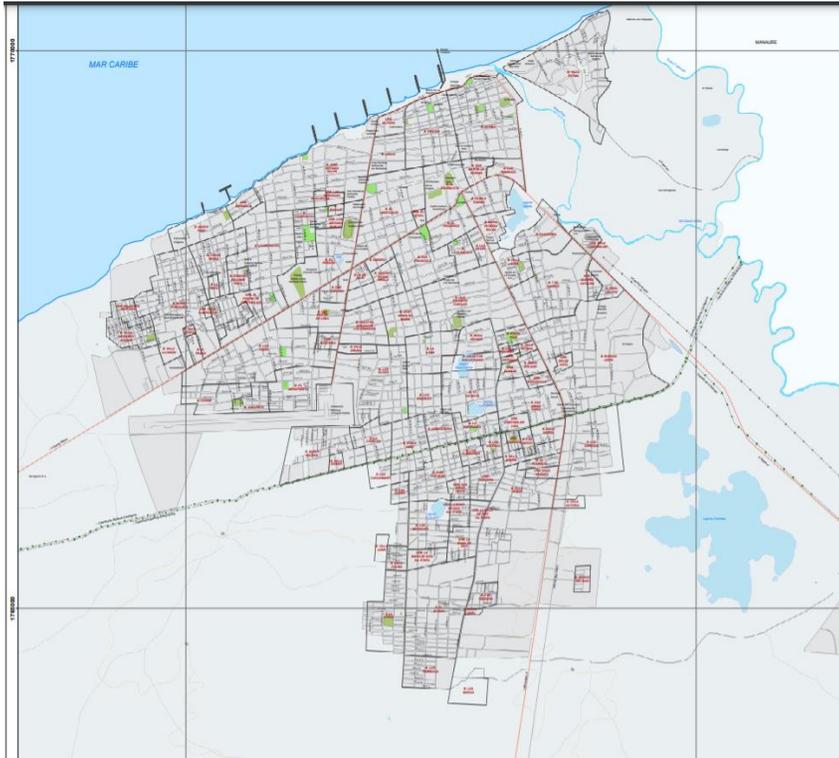
La ciudad de Riohacha se encuentra ubicada a 1.121 km al norte de Bogotá y a 260 km de distancia de Barranquilla por vía terrestre, tiene una extensión territorial es de 3.120 km² y está compuesto por un casco urbano (dividido en 10 comunas), 16 corregimientos; Camarones, Tigreras, Choles, Matitas, Arroyo Arena, Galán, Barbacoas, Tomarrazón, Juan y Medio, Las Palmas, Cerrillo, Cotopríx, Monguí, Villa Martín (Machobayo), Moreneros y El Abra y 8 resguardos indígenas (7 de ellos pertenecen a la etnia Wayuu y uno de la Sierra Nevada de Santa Marta compartido por las etnias Kogui, Wiwa e Ika -Arhuaco-). La ciudad está integrada por 10 comunas que integran los siguientes barrios:

1. Comuna Centro Histórico: Centro, Barrio Arriba, Barrio Abajo, Urbanización El Faro.
2. Comuna Nueva Centro: San Martín de Porres, Los Remedios, El Acueducto, El Libertador, Urbanización El Tatal.
3. Comuna Coquivacoa: Coquivacoa, Padilla, José Antonio Galán, Urbanización Sol Tropical, Urbanización Terrazas de Coquivacoa, Paraíso, Guapuna, Las Mercedes, Luis Antonio Robles, Mediterráneo I y II, Coquivacoa.
4. Comuna Cooperativo: 12 de octubre, Urbanización Marbella, Nuevo Horizonte, Urbanización Portal de Comfamiliar, Cooperativo Nuevo Faro, La Ñapa, Edinson Deluque Pinto, Urbanización Manantial, Urbanización Majayura I y II, Jorge Pérez.
5. Comuna Aeropuerto Almirante Padilla: Cactus I Y II, Che Guevara, Las Tunas, Caribe, San Martín de Loba, Matajuna, Aeropuerto, La Paz, Nazareth.
6. Comuna Nuestra Señora De Los Remedios: Obrero, 20 de julio, San Francisco, Rojas Pinilla, La Loma, Nuestra Señora de los Remedios, José

Arnoldo Marín, Calancala, Las Villas, Entre Ríos, Los Médanos, El Progreso, Luis Eduardo Cuellar, Villa Tatiana, Kepiagua.

7. Comuna Boca Grande: La Cosecha, Boca Grande, Los Nogales, San Judas, El Comunitario, Los Olivos, Divino Niño, La Esperanza, 15 de mayo, Comfamiliar 2000, Simón Bolívar, Eurare, Buganvilla.
8. Comuna Ecológica Laguna Salada y El Patrón: Camilo Torres, María Eugenia Rojas, Ranchería, Villa Laura, Urbanización Villa Armando, Urbanización Bella Vista, Urbanización Solmar, Buenos Aires, Los Cerezos, 7 de agosto, Urbanización Pareigua, Claudia Catalina, Pilar Del Río, Urbanización Wuetapia.
9. Comuna Eco – Turística Río Ranchería: Urbanización Villa Comfamiliar, Urbanización Villa Del Mar, Urbanización Villa Tatiana, Villa Fátima.
10. Comuna El Dividivi: Ciudadela El Dividivi, Los Almendros, Los Loteros, Villa Sharin, Urbanización La Floresta, Hugo Zúñiga, Urbanización San Judas Tadeo, Urbanización San Isidro, Villa Yolima, Villa Jardín, 31 de octubre, Urbanización la Mano de Dios, Las Mercedes, Nuevo Milenio, Urbanización Villa Aurora, Urbanización Tawaira, La Lucha, La Luchita La Provincia.

Ilustración 1. Plano área urbana Distrito Turístico y cultural de Riohacha



Fuente: Alcaldía Distrital Riohacha, 2015

2.4.2 Historia del municipio de Riohacha

Instituida a mediados del siglo XVI, es considerada como una de las ciudades fundada por españoles más antigua de América. Su historia demuestra un pasado de “destrucción y reconstrucción”: en 1596 fue destruida por el pirata inglés Francis Drake; a mediados del siglo XVII el mar arrasó con gran parte de la ciudad; en 1820 las fuerzas patriotas, después de librar la batalla naval de la Laguna Salá, incendiaron la ciudad para asegurarse que no fuese re-ocupada por realistas. Es por eso considerada La Fénix del Caribe.

Desde tiempos prehispánicos, Riohacha y la península de La Guajira han estado habitadas por comunidades indígenas. Actualmente, el territorio municipal de Riohacha es habitado por una numerosa población nativa amerindia, principalmente de la comunidad Wayúu (cuya lengua es el wayuunaiki de la familia

lingüística Arawak) y de las comunidades indígenas de las laderas de la Sierra Nevada de Santa Marta como los wiwa de lengua damana, los kogui de lengua koguián y los ika o arhuacos de lengua ikan, todas lenguas de la familia lingüística Chibcha.

Ya en el siglo XX el gobierno nacional se acerca a la ciudad y la involucra en la dinámica social del país. En 1965 pasa a ser la capital del recién creado departamento de La Guajira. Riohacha cuenta con una población de 277.900 habitantes a finales del 2017 según cifras del DANE, conformada por una diversidad étnica como los Wayuu, los Wiwa, los Kogui e Ika, así como una numerosa comunidad de origen afro, mestizos y criollos. De acuerdo a los últimos Planes de Desarrollo, la ciudad apunta a convertirse en un polo de desarrollo para el ecoturismo y el turismo cultural. Riohacha fue, declarada distrito turístico y cultural a través de un proceso que se llevó a cabo con fechas de Radicado; 07.05.2014 ,Publicación:12.05.2014, Publicada Ponencia Primer Debate 29.05.2014, Aprobado Primer Debate: 18.06.2014, Publicada Ponencia Segundo Debate: 18.11.2014, Aprobado Segundo Debate: 22.04.2015, Publicada Ponencia Tercer Debate 12.05.2015, Aprobado Tercer Debate :20.05.2015, Publicada Ponencia Cuarto Debate :26.05.2015, Concepto Institucional :04.06.2015 Aprobado Cuarto Debate: 16.06.2015 y finalmente Sancionado como Ley: 24.07.2015.

2.4.3 Estructura organizacional de la alcaldía de Riohacha

La alcaldía del distrito turístico y cultural de Riohacha está distribuida administrativamente de la siguiente manera el DESPACHO DEL ALCALDE

OFICINA ASESORA JURIDICA: La Oficina Asesora Jurídica tiene como misión brindar, bajo criterios de oportunidad y confiabilidad, asistencia jurídica a la Administración Municipal legalmente.

OFICINA DE CONTROL INTERNO: La Oficina o Unidad de Coordinación de Control Interno o quien haga sus veces en cada entidad, asesora y apoya a los

directivos en el desarrollo y mejoramiento del Sistema de Control Interno a través del cumplimiento de sus funciones.

UNDEPORTES: liderar los procesos deportivos con cada una de las ligas del Municipio y enfocarlas no solamente en lo competitivo, sino en todo lo que tiene que ver con formación.

SECRETARIA GENERAL Y GESTIÓN ADMINISTRATIVA DIRECCIÓN DE CONTRATACIÓN: La Contratación Estatal es el principal mecanismo para proveer los bienes y servicios requeridos para el desarrollo económico y social sostenible de una nación centrándose en encontrar las vías para ofrecer la satisfacción de las necesidades fundamentales de la sociedad.

DIRECCIÓN DE TALENTO HUMANO Y ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS FÍSICOS SECRETARIA DE GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA: Determina vigilar el cumplimiento de los preceptos constitucionales, atender los asuntos de política interior, conducir las relaciones del Poder Ejecutivo con los otros poderes de la Unión.

DIRECCIÓN DE ASUNTOS COMUNITARIOS Y DE CASA DE JUSTICIA DIRECCIÓN DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA DIRECCION DE ASUNTOS INDÍGENAS: Asesorar, elaborar y proponer la formulación de la política pública en beneficio de los pueblos indígenas y Rom en el marco de la defensa, apoyo, fortalecimiento y consolidación de sus derechos étnicos y culturales, además de Coordinar interinstitucionalmente el diálogo político con los pueblos indígenas y son previsto por la ley.

DIRECCIÓN DE AFRODESCENDIENTES SECRETARIA DE EDUCACIÓN Y CULTURA: Coordinar las actividades administrativas y académicas, en las políticas, programas, planes y proyectos, educativos, de cultura y gestionar recursos para garantizar la ejecución, cobertura y calidad del servicio educativo en el Distrito.

DIRECCIÓN DE CULTURA SECRETARIA DE TURISMO Y DESARROLLO ECONÓMICO: Coordinar y/o ejecutar proyectos estratégicos en las zonas del Distrito para mejorar la infraestructura turística, aportando el desarrollo turístico y la competitividad del Distrito y potencializar el Desarrollo Económico del Distrito.

DIRECCIÓN DE TURISMO DIRECCIÓN DE DESARROLLO RURAL DIRECCIÓN DE GESTIÓN EMPRESARIAL Y COOPERACIÓN NACIONAL E INTER. DIRECCIÓN DE TECNOLOGÍAS DE LA INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES TICS: La Dirección de Tecnología Informática y de Comunicaciones involucra el desarrollo, mantenimiento y operación de servicios institucionales basados en el uso de la tecnología de información y de comunicación (TIC), así como la actualización de la infraestructura tecnológica y el entrenamiento a los usuarios en el aprovechamiento de estos recursos y servicios.

SECRETARIA DE SALUD Funciones Secretaría de Salud. Asesorar al alcalde en la formulación de las políticas de seguridad social en salud en el Distrito. Dirigir y orientar la formulación de políticas, planes, programas, proyectos y normas para el desarrollo del Sistema de Seguridad Social en Salud del Distrito.

DIRECCIÓN DE ASEGURAMIENTO DIRECCIÓN DE SALUD PÚBLICA: Entidad en salud en responsable de garantizar el derecho a la salud a través de un modelo de atención integral e integrada y la gobernanza, para contribuir al mejoramiento de la calidad de vida de la población del Distrito.

SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS: Proyectar, ejecutar, administrar, mantener y realizar o contratar las obras que propongan las secretarías y dependencias de la administración pública estatal también Regular, proyectar, construir, presupuestar, contratar, adjudicar, conservar y ejecutar las obras públicas del Estado, cuando así corresponda conforme al marco legal aplicable y a las normas dictadas al respecto por el Gobernador del Estado.

DIRECCIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS Y UNIDADES ESPECIALES DIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN E INTERVENTORÍA DE OBRAS SECRETARIA

DE DESARROLLO SOCIAL: Es un órgano Distrital de la administración pública encargado de ofrecer programas y apoyos al pueblo, a través de la administración de recursos para el mismo propósito; además de crear programas para combatir la pobreza y atender a la población con riesgo y vulnerabilidad.

DIRECCIÓN DE MUJER, INFANCIA Y JUVENTUD DIRECCIÓN DE ASUNTOS SOCIALES Y POBLACIONES VULNERABLES SECRETARIA DE HACIENDA Y GESTIÓN FINANCIERA: Tiene como misión proponer, dirigir y controlar la política del Gobierno Distrital en materia financiera, fiscal, de gasto, de ingresos y deuda pública, con el propósito de consolidar un país con crecimiento económico de calidad, equitativo, incluyente y sostenido.

DIRECCIÓN DE RENTAS: La Oficina de Rentas es el órgano encargado de organizar, normar, ejecutar y controlar la captación de los ingresos de la Municipalidad Distrital de Santa María del Valle por concepto de tributos y otras rentas municipales, con sujeción a las normas legales pertinentes, así como proponer las medidas sobre políticas y simplificación del sistema tributario municipal.

DIRECCIÓN FINANCIERA SECRETARIA DE PLANEACIÓN: Funciones Secretaría de Planeación. Realizar estudios de carácter social, económico y político del contexto Local, departamental, nacional e internacional y proponer orientaciones de carácter estratégico para posicionar el Distrito y mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

2.4.4 Índices económicos y sociales del municipio

En el ámbito regional y distrital es de gran importancia establecer información territorial actualizada y confiable los cuales permiten conocer el comportamiento de la economía, Según Los Informes Económicos de la cámara de comercio de La Guajira, los indicadores económicos del distrito turístico y cultural re Riohacha

Mercado Laboral En 2017, La Guajira presentó una tasa global de participación de 69,1%, presentando un aumento de 1,1 puntos porcentuales frente al año 2016; por su parte, la tasa de ocupación fue 64,5% Los sectores de mayor relevancia y que siguen manteniendo altos niveles de ocupación en el municipio de Riohacha son: Comercio, Hoteles y Restaurantes; Servicios Comunales, sociales y personales y Transporte, almacenamiento y comunicaciones.

Informalidad Laboral. La informalidad se origina cuando una sociedad, ciudad, región o nación no cuenta con los medios y recursos suficientes para que un sector de la población pueda acceder bajo contrato a un nivel de ingreso justo, estable y con la protección social suficiente (cobertura en salud y pensión) que permitan trabajar de manera segura y atender las necesidades básicas del hogar. La informalidad laboral en el Distrito Turístico y Cultural de Riohacha Las cifras reveladas por el DANE para el trimestre diciembre 2017 – febrero 2018, señalan que las tasas han disminuidos situándose en 48,2%.

Inflación El Banco de la República define el índice de precios al consumidor (IPC) como un indicador que refleja las variaciones que, en conjunto sufren los precios de una canasta de bienes que adquieren normalmente los consumidores del país, la cual se supone que es representativa del consumo de una familia promedio.

Producto Interno Bruto (PIB) El PIB: es el total de bienes y servicios producidos en un país durante un período de tiempo determinado. Incluye la producción generada por nacionales residentes en el país y por extranjeros residentes en el país, y excluye la producción de nacionales residentes en el exterior. A nivel nacional el PIB tuvo un crecimiento de 1,8%, las regiones que mayores crecimientos registraron fueron Vaupés con una variación del 11,3%, San Andrés y Providencia con 7,1% y Caldas con 6,8%.

Comercio exterior. La necesidad del Departamento de ampliar sus fronteras comerciales está estrechamente ligada a las oportunidades de sus productos o servicios de incursionar en otros mercados de gran potencial; estas oportunidades

dependen de los productos que la región tenga para ofrecer y las condiciones para venderlos en el mercado de destino.

Turismo. El departamento de La Guajira se encuentra ubicado en la región caribe al nororiente del país, tiene una extensión de 20.180 km², que representa el 13,8% de la región caribe, siendo el quinto departamento más extenso en Colombia. Se caracteriza por una variada topografía que incluye playas, acantilados, planicies, desiertos, serranías, montes, valles, selvas húmedas y montañas, con un clima predominantemente seco.

Economía Naranja: De acuerdo a las descripciones de actividades del libro: “La Economía Naranja: Una Oportunidad Infinita del Banco Interamericano de Desarrollo, estas están comprendidas en tres grupos mayores conformado por: emprendimientos creativos asociados al arte y patrimonio, industrias culturales convencionales y creaciones funcionales, y nuevos medios y software, que a su vez se subdividen en 12 subgrupos; partiendo de esta caracterización y de las actividades contenidas en El Manual del DANE sobre La Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas aceptadas en Colombia, CIIU versión 4, en el departamento de La Guajira de acuerdo al Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de La Guajira, se encuentran 199 empresas pertenecientes a la economía 40 Naranja, que en su totalidad suman más de \$2.000 mil millones de pesos en activos totales y generan un total de 219 empleos directos.

Competitividad territorial: De acuerdo con el Índice Departamental Competitividad – IDC, La Guajira, se encuentra estancada en las mediciones de competitividad departamental, aunque aumento en puntaje conservó la misma posición que en el 2015, 2016 y 2017, ocupando para el año 2018 la posición 26 entre 27 departamentos evaluados con un puntaje de 2;92 (en el 2016, ocupó la posición 26 con 2,86 puntos y en el año 2017 la misma posición con un puntaje de 2,82), lo que muestra un franco estancamiento como resultado de las bajas calificaciones que se obtienen en los factores de competitividad.

2.4.5 Indicadores sociales.

Educación En la actualidad el sector educativo del departamento de La Guajira se encuentra intervenido por el Gobierno Nacional, por ende, el distrito turístico y cultural de Riohacha. Resultado de esta manera una estrategia de monitoreo, seguimiento y control a las entidades territoriales cuyo gasto se ejecuta con recursos del Sistema General de Participación – (SGP), donde se pudo identificar varias situaciones que colocan en riesgo la prestación del servicio educativo en lo referente a cobertura, eficiencia, equidad y la calidad del servicio educativo en el departamento. Las causas identificadas y por las cuales hoy el servicio está en riesgo, se destaca la ausencia de reporte o envío y la calidad de la información, cambio en la destinación de los recursos y la suscripción de contratos que no aseguran la prestación del servicio.

Salud: El Distrito Turístico y Cultural de Riohacha presenta problemáticas en salud, principalmente en las áreas rurales habitadas por comunidades indígenas tanto en la zona semidesértica- desértica de la Alta Guajira como en la Sierra Nevada de Santa Marta, relacionadas con las bajas coberturas de acceso al agua, agua potable y saneamiento básico, inadecuadas condiciones de vivienda (sin alcantarillado, sin acueducto, sin sistemas de disposición de residuos sólidos, líquidos y excretas).

Vivienda. Según el censo de 2005, La Guajira presenta un déficit habitacional de 98.256 viviendas que equivalen al 76.35% del total de viviendas registradas. De las cuales 30.874 (23.99%) se encuentran en déficit cuantitativo²⁹ y 67.382 (52.36%) en déficit cualitativo³⁰. En ese mismo sentido el municipio de Riohacha tiene un déficit de habitacional de 20.306 viviendas. 12.143 en déficit cuantitativo y 14.163 en déficit cualitativo.

Teniendo en cuenta el déficit cuantitativo y la tasa a la que crece el número de hogares en La Guajira (6,8% anual), el número de viviendas que deben ser construidas anualmente hasta el 2030 para cumplir los Objetivos de Desarrollo

Sostenibles y cubrir el déficit es de 7.300 unidades. El déficit cualitativo es del 69%. De estos, el 39% de las viviendas tienen una sola carencia, en donde el acceso a los servicios domiciliarios es el problema más frecuente.

Seguridad y convivencia. La seguridad ciudadana es concebida como aquella situación donde las personas pueden vivir libres de las amenazas generadas por la violencia y el delito, a la vez que el Estado tiene las capacidades necesarias para garantizar y proteger los derechos humanos directamente comprometidos frente a las mismas. En la práctica, la seguridad ciudadana, desde un enfoque de los derechos humanos, es una condición donde las personas viven libres de la violencia practicada por actores estatales o no estatales 38.

Desarrollo institucional. Desempeño Fiscal Cumpliendo con lo enmarcado en la Ley 617 de 2000 Art. 79, el Departamento Nacional de Planeación (DNP) anualmente reporta el Índice de Desempeño Fiscal. El cual tiene como propósito evaluar el desempeño de las administraciones territoriales en el ámbito de las finanzas públicas, con el fin de identificar debilidades y fortalecer la capacidad financiera de cada administración. Adicionalmente ayuda a focalizar la asistencia técnica, seguimiento al gasto y su sostenibilidad financiera, insumo para el diseño de políticas de fortalecimiento territorial, retroalimentar la gestión de las administraciones locales, metas de resultado del plan de desarrollo, identificar buenas prácticas y mejorar la calidad de la información presupuestal y la gestión.

2.5 Sistema de variables

2.5.1. Definición nominal

- Supervisión y control
- Procesos administrativos legales

2.5.2. Definición conceptual

- **Supervisión y control:** La Supervisión, según la Etimología significa "mirar desde lo alto", lo cual induce la idea de una visión global. Por otra parte, en su concepto más propio supervisión es un proceso mediante el cual una persona procesadora de un caudal de conocimientos y experiencias asume la responsabilidad de dirigir a otras para obtener con ellos resultados que les son comunes; mientras que Para Robbins (1996), el control puede definirse como "el proceso de regular actividades que aseguren que se están cumpliendo como fueron planificadas y corrigiendo cualquier desviación significativa". (La supervisión y la organización, s.f.)

Por lo tanto, la supervisión y control, son todas las actividades que se realicen para operar y controlar el esfuerzo de los hombres, con el objeto de que éstos, en grupo o individualmente cumplan con las funciones o tareas que le han sido asignadas.

- **Procesos administrativos legales:** El procedimiento administrativo se configura como una herramienta al servicio de la eficacia de la Administración, ya que le sirve para recabar todos los hechos relevantes y fundamentos jurídicos de la decisión, y al mismo tiempo como una garantía que tiene el ciudadano de que la administración no va a actuar de un modo arbitrario, sino con objetividad y siguiendo las pautas del procedimiento establecido en las normas, que por otra parte el administrado puede conocer y en el que puede participar cuando en él se diriman asuntos que afecten a sus derechos o intereses.

2.5.3. Definición operacional

- La supervisión y control en los procesos administrativos legales en la construcción pueden entenderse como la forma de asegurar la legalidad de estas, siguiendo cada una de las etapas y procesos de acuerdo con las normas estandarizadas a nivel nacional.

- Los procesos administrativos legales en la construcción se pueden definir como cada una de las etapas que se deben seguir al momento de llevar a cabo una construcción con todos los documentos necesarios de acuerdo con la normalización nacional.

Tabla 3 Matriz de operacionalización de la variable

Objetivo General: Diseñar un manual para la supervisión y control de los procesos administrativos legales en la construcción de viviendas unifamiliares en el distrito turístico, especial y cultural de Riohacha.				
Objetivos Específicos	Variable	Definición Conceptual	Dimensiones	Indicadores
Identificar las etapas del proceso de supervisión que se realizan para la construcción de viviendas en Riohacha.	DISEÑO DE UN MANUAL	Es una recopilación de procesos, políticas, normas y condiciones que permiten el correcto funcionamiento de algo.	Recopilación de procesos	Cantidad de información seleccionada para llevar a cabo los procesos
			Políticas	Si se cumplen o No se cumplen
			Normas	Si se cumplen o No se cumplen
			Condiciones	Adecuadas o Inadecuadas
Examinar los deberes y responsabilidades administrativas y financieras de los supervisores para la construcción de viviendas en Riohacha	SUPERVISIÓN Y CONTROL DE PROCESOS ADMINISTRATIVOS LEGALES	Son procesos de vigilancia que permiten el cumplimiento de lo estipulado teniendo en cuenta cada una de las	Funcionamiento.	Correcto o incorrecto
			Procesos	Cumplimiento de las fases correspondientes en los procedimientos
Determinar los procesos			Vigilancia	Cantidad de actividades realizadas adecuadamente

administrativos legales para la construcción de viviendas en Riohacha		actividades a realizar	Cumplimiento	Número de personas que llevan a cabo los procesos adecuadamente.
---	--	---------------------------	--------------	--

CAPITULO III

3. MARCO METODOLÓGICO

3.1. Enfoque de la Investigación

El diseño metodológico de la investigación está centrado principalmente en lo económico, organizacional, ambiental, tecnológico, y legal, Mediante la recolección de información primaria y secundaria, y la documentación de estudios previos, en la cual se examinarán los rasgos y cambios significativos que puedan influir para solucionar el problema planteado, con el fin de realizar el diagnóstico de la situación actual y con base en esta realizar la respectiva evaluación de lo encontrado, aspectos que se incorporan luego a la presentación de la propuesta de mejoramiento de la supervisión y control de procesos administrativos legales en las viviendas del distrito turístico y cultural de Riohacha.

3.2. Tipo de investigación:

La presente investigación será de tipo descriptiva - explorativa, donde se trabajará sobre realidades de hecho. Esta incluirá los siguientes tipos de estudios: Encuestas y Casos, también permitirá el acercamiento al problema que se pretende estudiar y conocer. En razón a que este tipo de investigación requiere del conocimiento de los procesos internos, tanto administrativos como operativos que son el soporte básico para identificar los diferentes factores internos y externos que pueden incidir en la efectividad del actual supervisión y control de procesos administrativos legales en la construcción de viviendas en el distrito turístico y cultural de Riohacha, respecto al comportamiento y características del sector de la construcción; motivo por el cual se hace necesario realizar el seguimiento y control de las actividades realizadas durante todos los procesos del desarrollo de las obras, explorando además las posibles deficiencias que se pueden estar presentando durante la fase de ejecución de las mismas.

3.3 Fuentes de recolección de información

3.3.1 Fuentes Primarias

Las fuentes primarias de recolección de información son la Alcaldía Distrital de Riohacha, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos, teniendo en cuenta que estos son los entes que rigen y emiten los permisos de construcción en el municipio distrital de Riohacha.

3.3.2. Fuentes Secundarias

Las fuentes secundarias son todas aquellas que permitan llevar a cabo la investigación como es la biblioteca de la Universidad de La Guajira, tesis que sirvan como antecedentes y encuestas que muestren la información que poseen los directamente afectados y a la vez favorecidos con la respectiva investigación.

3.4. Población y muestra

Según Arias F. (2012), las define como el conjunto finito o infinito de elementos con características comunes. Es importante señalar que cuando la población es pequeña o inferior a 100 elementos o individuo, se puede trabajar con todos los elementos como muestra, es decir que no debe aplicarse ninguna fórmula para calcular la muestra; por lo que la misma población será la muestra. El mismo autor la define como un subconjunto representativo y finito que se extrae de la población muestra. (Fernando, 2012).

López F. (2013) considera que la muestra está formada por un grupo pequeño de individuos de una población y para poder ser representativa debe estar formada por el 30% de dicha población como mínimo.

3.4.1 Población:

La investigación se llevará a cabo en el Distrito Turístico, Especial y Cultural de Riohacha.

3.4.2 Muestra

Para garantizar la confiabilidad del diagnóstico se escogió como muestra el Barrio Jorge Pérez, barrió centro, barrió Cooquivacoa de la ciudad del Distrito Turístico y Cultural de Riohacha por ser de los barrios más antiguos, y a su vez, a los jefes de proyectos de viviendas.

TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

En este proyecto se realizarán 100 encuestas a los habitantes del barrio Jorge Pérez, barrió Centro y barrió Cooquivacoa; las cuales constan de 10 preguntas con el fin de conocer las distintas opiniones de cada uno de los encuestados, sobre la problemática que están pasando con las construcciones de viviendas. El modelo matemático a utilizar es el no probabilístico.

4. RESULTADOS DE LA INFORMACIÓN

4.1. Presentación de Resultados

Al implementar instrumentos diseñados para la presente investigación, se procede a organizar la información arrojada, analizarla e interpretarla con el objeto de presentar una propuesta acompañada de conclusiones y recomendaciones.

Para lograr los análisis necesarios, fue tomada en cuenta el instrumento de encuestas que arrojaría el conocimiento de los habitantes del municipio de Riohacha sobre el tema de los procesos administrativos legales que son requerimientos para la construcción de viviendas unipersonales, de igual forma se expresa la interpretación de las mismas para luego obtener la opinión del investigador, soportada por las bases teóricas analizadas, las cuales finalmente conducen a brindar las respectivas recomendaciones que cumplan para la mejora de los procesos administrativos legales en la construcción de viviendas unifamiliares en el distrito turístico, especial y cultural de Riohacha.

Se realizaron 13 preguntas a 100 personas con el fin de conocer estados de opinión de cada una de ellas, sobre los procesos administrativos legales en la construcción de viviendas unifamiliares en el distrito turístico, especial y cultural de Riohacha, especialmente a los habitantes del barrio Jorge Pérez, barrio Centro y barrio Cooquivacoa, siendo estos tres de los barrios mas antiguos y con mayor población del municipio de Riohacha.

1. ¿Tiene vivienda propia?
100 respuestas

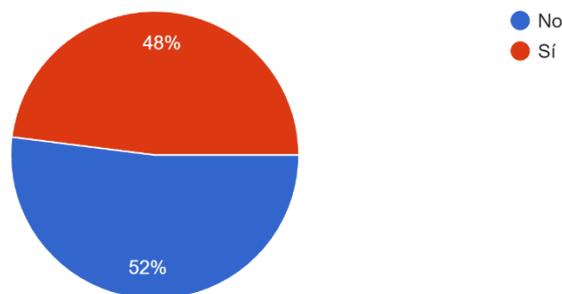


Ilustración 2. ¿Tiene vivienda propia?

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: Se observa que la mayoría de encuestas aplicadas a los diferentes habitantes del municipio de Riohacha tienen como respuesta la opción **SI** con un 48% del total de las 100 personas tomadas como muestra para el estudio de la presente investigación, mientras que el 52% de los habitantes encuestados respondieron con la opción **NO**, indicando que la mayor parte de los habitantes no cuenta con vivienda propia.

2. ¿Conoce los procesos administrativos - legales necesarios para la construcción de viviendas?
100 respuestas

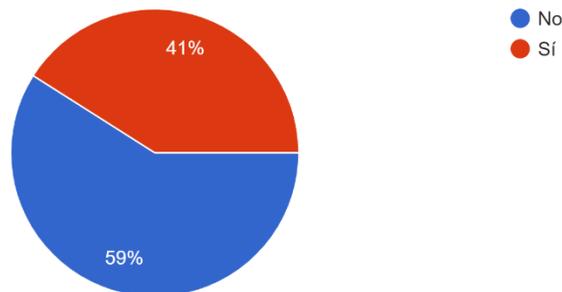


Ilustración 3. ¿Conoce los procesos administrativos - legales necesarios para la construcción de viviendas?

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: De las 100 personas encuestadas, se observa que el 59% desconoce los procesos administrativos legales para la construcción de viviendas, siendo este un gran porcentaje de desconocimiento por parte de los habitantes. Cabe anotar que es muy importante que todas las personas del municipio de Riohacha tengan claro todos los procesos legales que se deben tener en cuenta para construir una vivienda y así evitar irregularidades al momento de su construcción.

3. ¿Tiene conocimiento de lo que es una licencia de construcción?

100 respuestas

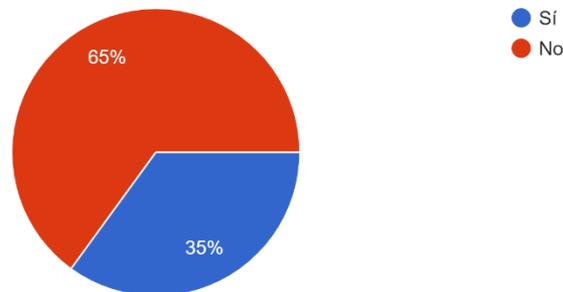


Ilustración 4. ¿Tiene conocimiento de lo que es una licencia de construcción?

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: El mayor porcentaje de personas encuestadas, en esta pregunta indica que el 65% desconoce lo que es una licencia de construcción, lo que indica que la mayoría de los habitantes construyen sin licencia, mientras que el 35% restante si tienen conocimiento de la existencia de esta y lo importante que es usarla al momento de construir cualquier estructura.

4. ¿Consulta con una fuente de información a la mano para adelantar procesos de expedición de licencias de construcción?

100 respuestas

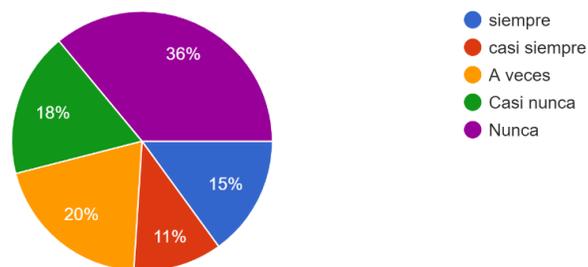


Ilustración 5. ¿Consulta con una fuente de información a la mano para adelantar procesos de expedición de licencias de construcción?

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: El 36% de las personas encuestadas nunca han consultado una fuente de información para adelantar procesos de expedición de

licencias de construcción para poder construir legalmente cualquier estructura, mientras que el 20% dice que a veces lo hacen, el 18% dice que casi nunca lo han hecho, el 15% confirmó que siempre lo hacen al momento de construir cualquier estructura y el 11% reafirma que casi siempre hace, lo que indica que la gran mayoría de los habitantes que construyen, lo hacen sin consultar los procesos que se deben llevar a cabo en cuanto a las licencias

5. ¿Busca información de los requerimientos necesarios para iniciar expedición de licencia de construcción?

100 respuestas

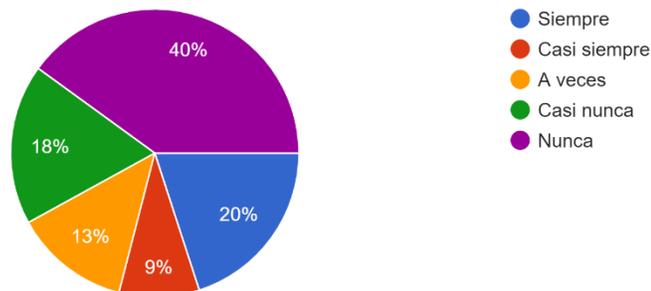


Ilustración 6. ¿Busca información de los requerimientos necesarios para iniciar expedición de licencia de construcción?

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: El 40% de los encuestados en esta pregunta muestra el desconocimiento de los requerimientos necesarios que se debe tener para iniciar la expedición de licencia de construcción y de esa forma construir legalmente, mientras que el 20% dice que siempre, al momento de empezar una construcción, se informan de los requerimientos que deben tener para expedir la licencia de construcción, el 18% indica que casi nunca buscan información, el 13% a veces se informa de los documentos para requerir la licencia y finalmente el 9% reafirma que casi siempre consultan fuentes de información para construir legalmente, lo que indica que muy pocas personas se preocupan por recurrir a fuentes que les permita obtener información para construir bajo licencias.

6. ¿Ha visto una lista específica que permita evaluar los aspectos legales para la expedición de las licencias?

100 respuestas

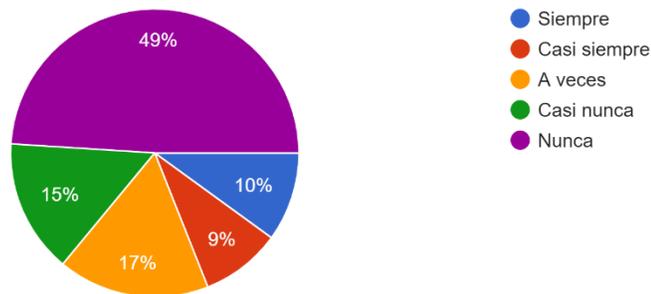


Ilustración 7. ¿Ha visto una lista específica que permita evaluar los aspectos legales para la expedición de las licencias?

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: En esta pregunta se observa que el 49% de los encuestados, nunca ha visto que existe una lista específicas que permita evaluar los aspectos legales para la expedición de las licencias, mientras que el 17% a veces ha visto la existencia de esta lista, el 15% casi siempre evalúa los aspectos legales para la expedición de sus licencias, por otra parte, el 10% siempre consulta sobre los requisitos que se deben cumplir para el proceso de evaluación de solicitudes y renovaciones de licencias de construcción y el 9% reafirma que casi siempre conoce el listado. La información anterior demuestra que son muy pocas las personas que realmente conocen el listado y realizan el proceso legalmente.

7. ¿Verifica usted la existencia y veracidad de las normas para el correcto cumplimiento de expedición y solicitudes de las licencias?

100 respuestas

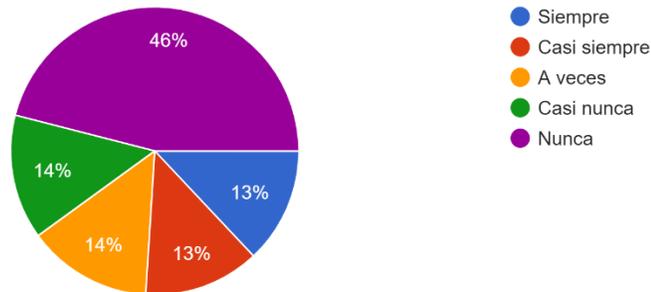


Ilustración 8. ¿Verifica usted la existencia y veracidad de las normas para el correcto cumplimiento de expedición y solicitudes de las licencias? (2010, s.f.)

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: La mayor parte de los encuestados, con el 46% indican que nunca verifican la existencia y veracidad de las normas para el correcto cumplimiento de expedición y solicitudes de las licencias, el 14% a veces verifican estas normas, mientras que el 14% dice que casi nunca lo hacen. Por otro lado se observa que con un porcentaje de 13 las personas casi siempre verifican mientras que el otro 13% siempre lo hacen, lo que muestra que el porcentaje de verificación de las normas para el correcto cumplimiento de expedición y solicitudes de las licencias es muy bajo en comparación a la cantidad de personas que construyen ya que la expedición de la licencia urbanística implica la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo.

8. ¿Cree usted que se cumple de manera adecuada las condiciones exigidas para presentar solicitud de licencia de construcción?

100 respuestas

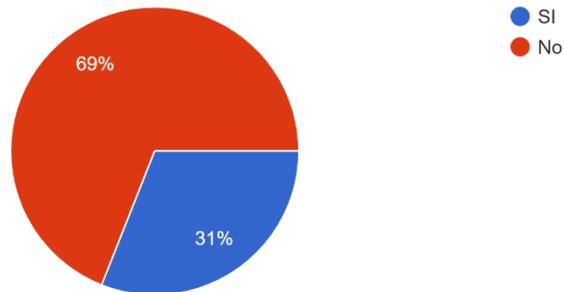


Ilustración 9. ¿Cree usted que se cumple de manera adecuada las condiciones exigidas para presentar solicitud de licencia de construcción?

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: Esta pregunta arroja que el 69% no cree que se cumpla de forma adecuada las condiciones necesarias para presentar las solicitudes de licencia de construcción, debido al desconocimiento de la existencia de estas como lo arrojó la pregunta N°2 en la encuesta, mientras que 31% dice que las personas si cumplen de manera adecuada las condiciones exigidas para presentar solicitud de licencia de construcción teniendo en cuenta que ellos si construyen legalmente.

9. ¿Realiza usted una programación de las actividades y presupuestos de manera que pueda obtener un correcto funcionamiento de las proyecciones de su construcción?

100 respuestas

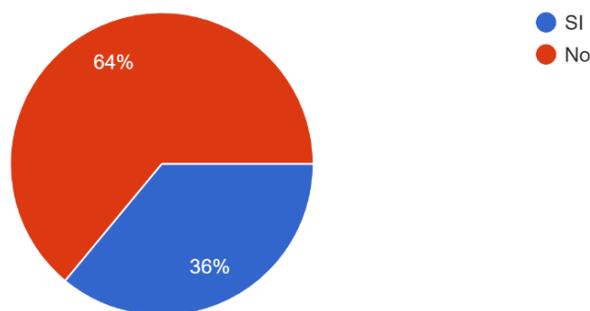


Ilustración 10. ¿Realiza usted una programación de las actividades y presupuestos de manera que pueda obtener un correcto funcionamiento de las proyecciones de su construcción?

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: El 64% indica que no realiza programación de actividades ni de presupuesto para controlar y supervisar las construcciones lo que indica que al final de la construcción desconocen realmente la cantidad de gastos que tuvieron y la organización de procesos al momento de construir, mientras que el 36% restante indica que si programa las actividades y organiza presupuesto para tener mejores proyecciones de la construcción.

10. ¿Con que frecuencia consulta las fases para la realización de un proyecto de construcción?

100 respuestas

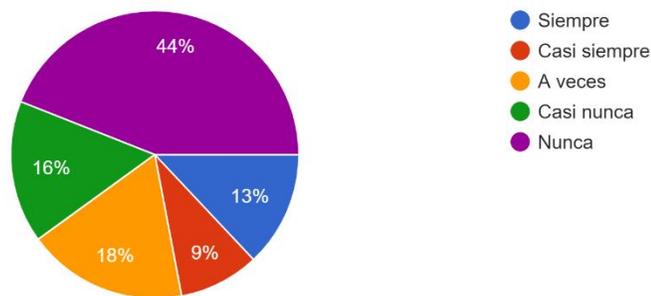


Ilustración 11. ¿Con que frecuencia consulta las fases para la realización de un proyecto de construcción?

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: Se observa que el 44% realiza las construcciones sin revisar las respectivas fases para llevarse a cabo, mientras que el 18% a veces lo hace, el 16% casi nunca lo hacen, el 13% siempre consultan las fases que hay que seguir para realizar un proyecto de construcción, ya que es el ciclo de vida de todo proyecto, el 9% casi siempre lo hace. Lo que se observa en esta pregunta es que son pocas las personas que realizan las construcciones bajo un proceso de organización de fases y presupuestos.

11. ¿Cumple usted las fases necesarias para la ejecución de proyectos de construcción?

100 respuestas

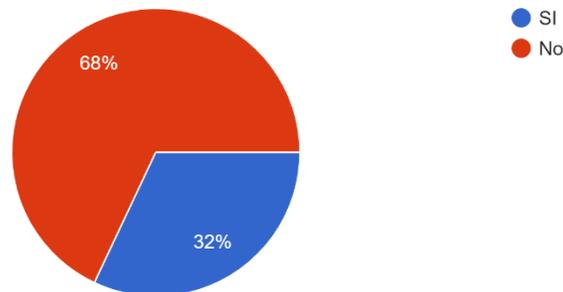


Ilustración 12. ¿Cumple usted las fases necesarias para la ejecución de proyectos de construcción?

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: Se observa que la mayoría de los encuestados con un 68%, indican que no cumple con las fases necesarias para la ejecución de proyectos de construcción, lo que indica que realizan construcciones bajo régimen propio, mientras que el 32% si cumplen con las fases para iniciar un proyecto de construcción, ya que dichas fases corresponden al ciclo de vida de cada proyecto.

12. ¿Ejerce usted seguimiento a las actividades requeridas para la correcta vigilancia de la expedición de las licencias de construcción?

100 respuestas

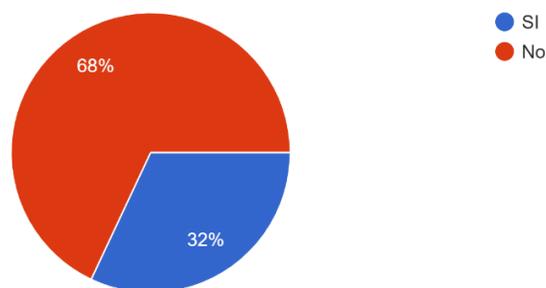


Ilustración 13. ¿Ejerce usted seguimiento a las actividades requeridas para la correcta vigilancia de la expedición de las licencias de construcción?

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: La mayoría de los encuestados, con un 68%, respondieron que No tienen un seguimiento a las actividades requeridas para la correcta vigilancia de la expedición de las licencias de construcción, mientras que

el 32% indicaron que si cumplen, por lo que se muestra que muchas personas construyen sin revisión a las diferentes actividades que se requieren para la expedición de la licencia de construcción.

13. ¿Con que frecuencia cree usted que el personal encargado de la expedición de las licencias de construcción adelanta los procesos de manera adecuada?

100 respuestas

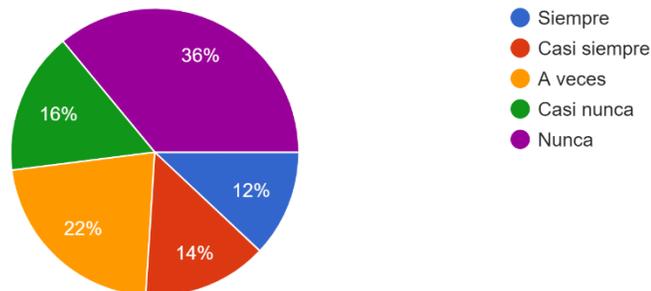


Ilustración 14 ¿Con que frecuencia cree usted que el personal encargado de la expedición de las licencias de construcción adelanta los procesos de manera adecuada?

Fuente: investigación de campo

Análisis e interpretación: El 36% de los encuestados no cree que el personal encargado de la expedición de las licencias de construcción adelanta los procesos de manera adecuada para poder construir legalmente, el 22% dice que a veces cree que lo hagan, el 16% indica que casi nunca lo hacen, el 14% dice que casi siempre lo hace el personal encargado, mientras que el 12% dice que el personal encargado siempre adelanta de manera adecuada la expedición de las licencias de construcción, para poder construir legalmente, lo que muestra claramente que son muy pocas las personas las que confían en la frecuencia de realización de los procesos por las personas encargadas de estos.

4.2 discusión de los resultados

En detalles que corresponden a las dimensiones de la variable de investigación “supervisión y control de procesos administrativos”, Trujillo (2013) en lo que corresponde la evaluación de la estructura de los procesos administrativos,

muestra una estructura rígida y burocrática, que genera ineficiencias y pérdida de tiempo, lo cual impide un desarrollo eficiente de las funciones institucionales que permite poner en consenso que en el Distrito turístico y cultural de Riohacha los encargados de llevar a cabo los procesos administrativos de revisión y otorgamiento de licencias de construcción para viviendas no cumplen de manera favorable, ya que en muchos casos se evita la tramitología del mismo por parte de la ciudadanía y muchos de estos es por desconocimiento de los procesos legales que se deben llevar a cabo para la construcción de viviendas.

En el mismo orden y de acuerdo con la Universidad de Guayaquil- Ronquillo, Rigchag (2018), el proceso administrativo incluye la planificación, la organización, la dirección y control; estas funciones son elementos fundamentales e imprescindibles para encaminar todas las tareas organizacionales. En las instituciones, es necesario que una o varias personas realicen procesos de la administración para que las instituciones logren acciones más significativas con los involucrados. Para quien la revisión de la documentación como el análisis o examen atento y cuidadoso que se le realiza a un proceso, los funcionarios del ente territorial responsables de la emisión de las licencias, solo cumplen a cabalidad con cierto grado de acompañamiento y diligenciamiento de la misma, en muchas ocasiones la falta de personal con el conocimiento correcto, da cabida a muchos errores o falta de interés de la ciudadanía.

Atendiendo también cada una de las dimensiones del presente trabajo de investigación, “la importancia del control de legalidad en la ejecución de la licencia de construcción es inclusive relevante, toda vez, que si bien al momento de expedir la licencia, el curador por omisión o por corrupción la expidió sin tener en cuenta el control de legalidad requerido, es donde se empieza a tener un mal desarrollo urbanístico” que en palabras de Sanchez, Toro (2018) lo expone como la afectación no solo al desarrollo urbano de la ciudad, sino a la sociedad con los mal llamados barrios de invasión, que por lo general tienen fallas estructurales, errores de diseño e inclusive derrumbes que han cobrado vidas. Este control

permite prevenir y mitigar los problema urbanísticos que actualmente se presentan en la ciudad de Bogotá, por la falta de control preventivo, sin embargo, a pesar de los esfuerzos y las normas existente en este estado parecen no ser suficientes, no por su contenido, sino por la falta de un ente de control que se encargue de garantizar la vigilancia y la aplicación de sanciones a los involucrados, desde la emisión de la licencia hasta la materialización del proyecto. Seguidamente, en consideración con la dimensión “Normas y Condiciones “ el Código Penal Colombiano, en el capítulo tercero artículo 318 se encuentra plasmado el delito de Urbanización ilegal de la siguiente manera ; “El que adelante, desarrolle, promueva, patrocine, induzca, financie, facilite, tolere, colabore o permita la división, parcelación, urbanización de inmuebles, o su construcción, sin el lleno de los requisitos de ley incurrirá, por esta sola conducta, en prisión de tres (3) a siete (7) años y multa de hasta cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.”, lo anterior no solo demuestra que se ha contemplado las sanciones administrativas sino también las de tipo penal que buscan garantizar que las normas de expedición y ejecución de las licencias de construcción puedan ser controladas y eficaces.

Por último, atendiendo la dimensión de “funcionamiento y cumplimiento”, La licencia de construcción es un acto administrativo mediante el cual el municipio o el distrito ejerce vigilancia sobre la edificación o construcción, para que estas se realicen conforme a la según el artículo 2.2.6.1.1.7 del decreto nacional N° 1077 de 2015 “por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio” la licencia de construcción radica como autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios pertenecientes al municipio , de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

A su vez los principios de la prevalencia del interés colectivo sobre el particular, la distribución equitativa de cargas y beneficios y la función ecológica y social de la

propiedad hicieron que se creara un mecanismo idóneo que permitiera el pleno ejercicio de los principios anteriormente mencionados y la efectiva ejecución del plan de ordenamiento territorial la cual se denominó licencia urbanística cumpliendo un papel importante dentro de la esfera urbanística.

5. DISEÑO DE UN MANUAL PARA LA SUPERVISIÓN Y CONTROL DE LOS PROCESOS ADMINISTRATIVOS LEGALES EN LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

El objetivo principal del Manual de Supervisión y Control de los Procesos Administrativos Legales en la Construcción de Viviendas Unifamiliares, es reglamentar la gestión, las actividades y los procesos que se deben realizar antes de comenzar a construir cualquier obra, especialmente las viviendas unifamiliares.

Índice Del Manual

El Manual de Supervisión y Control de los Procesos Administrativos Legales en la Construcción de Viviendas Unifamiliares consta de los siguientes puntos:

- 5.1. Objetivo del Manual
- 5.2. Trámites para permiso de Construcción de una Vivienda Unifamiliar
- 5.3. Pasos y requisitos para solicitar la licencia de construcción
- 5.4. Listado de Procedimientos
- 5.5. Requisito a tener en cuenta al momento de construir
- 5.6. Fases para la construcción de una vivienda

5.1. Objetivo del Manual

Explicar las normas y procesos que se deben tener en cuenta al momento de construir una vivienda unifamiliar, para que éstas se construyan de forma legal bajo todas las normas y parámetros que lo avalan.

5.2. Trámites para permiso de Construcción de una Vivienda Unifamiliar

Para tramitar las licencias de construcción, se deben cumplir con los siguientes documentos:

1. Solicitud oficial firmada (Esta es proporcionada por el Municipio o la puede conseguir el Arquitecto)
2. Copia de las Escrituras del predio

3. Pago del impuesto Predial al corriente
4. Copia del IFE del propietario (o propietarios, en su caso)
5. Carta/poder para realizar el trámite (en caso de que no sea el propietario quien acuda a realizarlo)
6. Carta responsiva y copia de cédula profesional del Director de Obra
7. Cuatro fotografías recientes del predio.
8. Copia de planos antecedentes
9. Proyecto arquitectónico completo, impreso en formato 90 x 60cms y con los membretes oficiales.
10. Cálculo estructural elaborado y firmado por el Ingeniero Civil
11. Requisitos especiales según el proyecto que pueden ser, entre otros:
 - a. VoBo. de Ecología, VoBo. del INAH (para edificios catalogados).
 - b. VoBo. de Protección Civil y/o Bomberos,
 - c. Estudio de mecánica de Suelos.
 - d. Estudio de impacto ambiental.

Luego de tener los documentos anteriores, el siguiente paso es conseguir el permiso de construcción en un periodo de 30-60 días.

5.3 Pasos y requisitos para solicitar la licencia de construcción

La licencia de construcción es el permiso que expide la curaduría urbana para que pueda realizar una construcción de forma legal.

A la hora de planificar un proyecto de construcción, ya sea remodelación, ampliación, adecuación, modificación, demolición, reconstrucción o reforzamiento

estructural, usted deberá tener la autorización previa o licencia de construcción expedida por la curaduría urbana o la autoridad competente en cada municipio.

La expedición de la licencia de construcción incluye la certificación del uso del suelo y cumplimiento de las normas establecidas por el POT, y puede llegar a ser modificada, (cambios urbanísticos o estructurales) o prorrogada (ampliación de la fecha de vigencia de la licencia).

Sin embargo, para cambios pequeños como pintar el interior o el exterior de la vivienda, cambio de pisos o sustitución de baños y cocina, no es necesario adquirir la licencia de construcción.

Existen diversos tipos de licencias, los cuales corresponde a los siguientes:

- Nueva construcción
- Adecuación
- Ampliación
- Restauración
- Reforzamiento de la estructura
- Demolición

Requisitos para solicitar la licencia:

Para solicitar la licencia se debe tener los siguientes documentos:

- Formulario Único Nacional (Este se puede obtener desde las páginas web de las curadurías)
- Certificado de libertad y tradición (con una fecha menor a los 30 días de emisión)
- Fotocopia de la cédula del propietario
- Cédula del representante legal, en caso de aplicar.

- Factura del Impuesto Predial o certificado de catastro del último año.
- Ubicación detallada de los terrenos vecinos a la obra.
- Formato de declaración de vivienda de interés social (en caso de aplicar)
- Estudios geotécnicos, de suelos y los diseños estructurales.
- Planos de la propuesta arquitectónica.
- Licencias urbanísticas anteriores, excepto para obra nueva.
- Autorización de la entidad correspondiente, si se trata de un patrimonio histórico o de interés cultural.
- Acta de la administración que autorice las obras, en caso de ser propiedad horizontal.
- Tarjetas profesionales y certificaciones que acrediten experiencia de todos los profesionales que intervienen en la obra.

El valor para expedir la licencia, varía dependiendo de la ubicación, el estrato, los metros cuadrados y el tipo de construcción a realizar.

5.4. Listas de procedimientos

1. Elección del terreno

Este debe ser avalado por un topógrafo teniendo en cuenta que no todos los terrenos están aptos para todo tipo de construcción

2. Limpieza y explanación del terreno

En este procedimiento es donde se eliminan los árboles, malezas, rocas y otros obstáculos que puedan dificultar la construcción.

3. Excavación

Una vez limpio el terreno, se procederá a excavar las hendiduras donde estarán ubicados los cimientos. En caso de ser necesario, se procederá a dejar espacios para sótano, garaje y demás.

4. Cimentación

Los cimientos son la parte del edificio que queda debajo de la tierra y sostiene toda la construcción. Hay varios tipos de cimientos y la elección de uno u otro depende del tipo de suelo y del clima. Los cimientos se nivelan para que la casa quede recta.

5. Fundición

La fundición son las paredes sobre la que descansa el primer piso de la construcción. A las paredes de los cimientos se le aplica un material de impermeabilización para reducir al mínimo la acumulación de agua.

6. Esqueleto de la casa

Se construyen los suelos, las paredes y los techos. Es lo que se conoce como la cáscara de la casa. Se instalan también las puertas y ventanas exteriores.

7. Plomería completa, eléctrica y de climatización

Una vez que la cascara está acabada, los contratistas eléctricos y de fontanería empiezan a introducir la tubería y el cableado a través de las paredes interiores, techos y suelos. Se instalan las líneas de alcantarillado y rejillas de ventilación, así como las líneas de suministro de agua. Las bañeras y unidades de ducha de una sola pieza se ponen en marcha en este momento.

8. Instalación del aislamiento

El aislamiento hace de la casa un lugar cómodo para vivir ya que crea un clima interior más agradable. La mayoría de las casas están aisladas en todas las

paredes exteriores, así como el ático y las plantas que se encuentran por encima de los sótanos.

9. Acabados

Se llevan a cabo los acabados interiores y exteriores. En esta se instalan puertas interiores, zócalos, revestimientos de puertas, marcos de las ventanas, molduras, balaustas escaleras y otros elementos decorativos.

10. Final de obra

Todos los implicados en la construcción se reúnen para comprobar que la casa está en perfectas condiciones y cumple con todas las normativas.

5.5. Requisito a tener en cuenta al momento de construir

En el desarrollo de un proyecto es fundamental el conocimiento de las diferentes normas que deben considerarse durante la etapa de planeación, diseño y ejecución. Pasar por alto alguna norma puede tener diferentes implicaciones, entre ellas:

- Demoras por la necesidad de licencias o permisos adicionales.
- Incremento de costos por la elaboración de estudios no contemplados.
- Sanciones o suspensiones por malas ejecuciones.
- Rediseños de proyectos por no considerar alguna limitante de las normas.
- Demoliciones o cambios durante la ejecución por aspectos no contemplados
- Demandas porque después de entregado el proyecto se evidencia que no fueron tenidos muchos aspectos.

Algunos de los requisitos a tener en cuenta son:

- Obligación de los Municipios a incorporar la gestión del riesgo en sus normas de ordenamiento territorial (Ley 1523 de 2012).

- Obligación por parte de los urbanizadores de realizar estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa o inundación como requisito previo para obtener la licencia de urbanismo (Ley 9/97).
- Exigencia de contar con una interventoría para proyectos contratados con el Estado (Ley 80/93).
- Obligación de presentar proyectos arquitectónicos que tengan en cuenta a las personas en condición de discapacidad (Ley 1680/13).
- Exigencia de estudios arquitectónicos, geotécnicos, estructurales, no estructurales (Ley 400/97).
- Necesidad de contar con revisor estructural independiente y un supervisor técnico independiente en ciertos casos (Ley 1796/16).

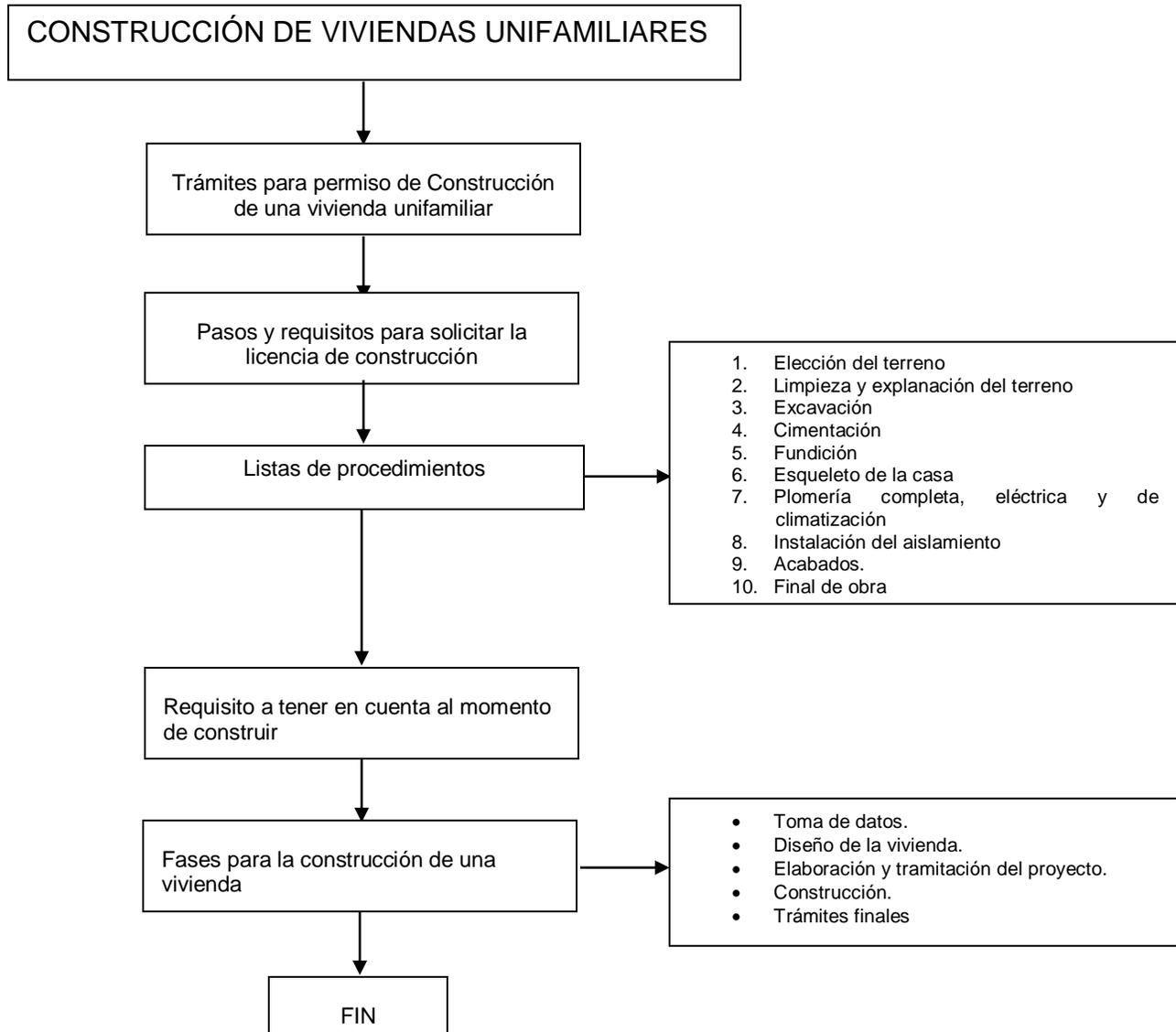
5.6. Fases para la construcción de una vivienda

Construir una vivienda puede ser una tarea ardua para una persona no conocedora de los inconvenientes del mundo de la construcción.

Las fases necesarias para la construcción de una casa se pueden resumir en cinco:

- Toma de datos.
- Diseño de la vivienda.
- Elaboración y tramitación del proyecto.
- Construcción.
- Trámites finales

5.7. Flujograma de procesos legales y administrativos para la construcción de viviendas unifamiliares.



5.8. Carátula del Manual de Procedimientos

El Manual de Procedimientos tendrá la siguiente carátula:



MANUAL DE LOS PROCESOS
ADMINISTRATIVOS LEGALES EN LA
CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
UNIFAMILIARES

UNIGUAJIRA

CONCLUSIONES

La construcción es una actividad que se viene desarrollando desde épocas muy antiguas por lo que se considera como una de las de mayor desarrollo a nivel global. A medida que han avanzados los tiempos, se ha visto la evolución en cuanto a esta actividad, sin embargo, en la actualidad se observa que ese desarrollo se ve opacado por la falta de diligenciamiento de procesos legales administrativos como es en el caso del Distrito Turístico, Especial y Cultural de Riohacha en el cual se observa por medio de este trabajo investigativo lo siguiente:

- La mayoría de los habitantes del municipio de Riohacha no cuenta con vivienda propia por diferentes razones.
- Un gran porcentaje de los habitantes desconoce lo que es una licencia de construcción al igual que los procesos administrativos legales para dicho proceso, lo que conlleva a identificar que al momento de construir no lo hacen bajo los parámetros requeridos de la legalidad.
- Al desconocer lo que es una licencia de construcción, la mayoría de los habitantes no consultan fuentes de información para la expedición de la misma, ni mucho menos conocen los requerimientos para expedirlas, al igual que no verifican las normas legales para las ejecuciones de dicha actividad.
- La mayoría de los habitantes del Distrito Turístico, Especial y Cultural de Riohacha no organiza las fases o etapas de construcción, ni el presupuesto para la ejecución del mismo, por lo que demuestra que la planeación de las construcciones de viviendas unipersonales no existe y que esta se lleva a cabo (en su mayoría) bajo los aspectos empíricos de cada persona contratada para ejecutar la obra.

- Por último, se observa que un gran porcentaje de los habitantes del municipio de Riohacha no cree que el personal encargado de llevar a cabo los procesos de expedición de las licencias de construcción, adelanten los procesos adecuadamente. Este viene siendo uno de los causales para que las construcciones de las viviendas unifamiliares se lleven a cabo legalmente ya que en su mayoría lo hacen por desconocimientos de los procesos y requisitos necesarios para las respectivas construcciones.

RECOMENDACIONES

Después de llevar a cabo el respectivo trabajo investigativo, se realizan las siguientes recomendaciones de acuerdo a las conclusiones anteriores:

- Identificar la razón principal por la que la mayoría de los habitantes de Riohacha no cuentan con vivienda propia por parte del ente territorial (alcalde) de este Distrito.
- Darle a conocer a los habitantes del Distrito Turístico, Especial y Cultural de Riohacha lo que es una licencia de construcción, los requisitos para la expedición de la misma y la importancia de esta en las construcciones de viviendas unipersonales, debido a que estos procesos legales ayudan al desarrollo social y económico de la ciudad.
- Mostrarle a la población Riohachera cuales son las fuentes de información para la expedición de la licencia de construcción y como proceder para adquirir la requerida de acuerdo a la necesidad de la construcción a realizar.
- Mostrarle y demostrarles a los habitantes del Municipio de Riohacha la importancia de llevar a cabo una planeación para la organización de las fases y etapas de la construcción, al igual que la del presupuesto para llevar a cabo la ejecución, ya que esta planeación les permite medir tiempo y costos al momento de llevar a cabo cualquier proyecto de vivienda.
- Capacitar al personal encargado de llevar todos los procesos legales de expedición de documentos necesarios para las respectivas construcciones de viviendas unipersonales para que estos brinden la información adecuada, correspondiente, concisa y precisa de cada uno de los procesos que se deben llevar a cabo de acuerdo a cada una de las fases de construcción, teniendo en cuenta que al momento de realizar las

respectivas encuestas se observó que la gran mayoría de los encuestados indicaba que en muchas ocasiones se acercaba a la entidad correspondiente y no les brindaban la información requerida.

BIBLIOGRAFÍA

- Andrade, R. (30 de enero de 2018). La industria de la construcción. *El Economista*. Obtenido de <https://www.eleconomista.com.mx/opinion/La-industria-de-la-construccion-20180130-0110.html>
- Aya, E. B. (4 de junio de 2019). ¿Qué está pasando con la construcción en Colombia? *El Espectador*. Obtenido de <https://www.elespectador.com/economia/que-esta-pasando-con-la-construccion-en-colombia-articulo-864229>
- bolivar, c. (7 de julio de 2019). Construcciones sin licencia: la queja más común. *El heraldo*. Obtenido de <https://www.elheraldo.co/barranquilla/construcciones-sin-licencia-la-queja-mas-comun-647615>
- GUIA PARA LA SUPERVISON. (s.f.). Obtenido de <http://www.repositorio.usac.edu.gt/10625/1/CRISTIAN%20FERNANDO%20JU%C3%81REZ%20OROZCO.pdf>
- Fernando, A. (2012). *Población y Muestra | PROYECTOS EDUCATIVOS CR*. Obtenido de Según Fidas Arias (2006): <https://proyectoseducativoscr.wordpress.com/...del.../3-3-poblacion-y-muestra/>
- La supervisión y la organización*. (s.f.). Obtenido de <http://www.cmicvictoria.org/wp-content/uploads/2012/06/La-supervision-y-control-en-la-Admnistracion.pdf>
- PROCESOS ADMINISTRATIVOS. (s.f.). Obtenido de https://es.wikipedia.org/wiki/Procedimiento_administrativo
- Rojas, M (2014). *Interventoría manual práctico*. Medellín, Colombia. Ediciones de La U
- Sabino, C (2014). *El proceso de investigación*. Guatemala. Editorial Episteme
- Sánchez J. (2010). *Interventoría de Proyectos y Obras*. Investigaciones. *Catalogación en la publicación Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín. Línea Editorial 1*.
- Sosa, M (1990). *El método científico*. México. Sitesa.
- Supo, J (2015, noviembre, 05). Niveles de la investigación científica. Recuperado de: <https://www.youtube.com/watch?v=ZvNWov5eUoU>

S.A, R. (9 de diciembre de 2016). *Historia de la Construcción*. Obtenido de <https://www.reinarsa.com/historia-de-la-construccion/>

Vargas, G. (2007). *Sector de la construcción*. Dane 2011.

Valpuesta, M (3ª Ed) (1998). *Derecho Civil, Obligaciones y contratos*. Valencia, España. Tirant lo Blanch Libros

Zorrilla, A. (1993). *Introducción a la metodología*

de la investigación. Obtenido de <http://tesisdeinvestig.blogspot.com/2011/05/tipos-de-investigacion.html>

49, L. (15 de mayo de 2019). *Decreto 1077 de 2015 sector de vivienda, ciudad y territorio*. Obtenido de https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma_pdf.php?i=77216

La supervisión y la organización. (s.f.). Obtenido de <http://www.cmicvictoria.org/wp-content/uploads/2012/06/La-supervision-y-control-en-la-Administracion.pdf>

PROCESOS ADMINISTRATIVOS. (s.f.). Obtenido de https://es.wikipedia.org/wiki/Procedimiento_administrativo

ANEXOS



FORMULARIO DE ENCUESTA UNIVERSIDAD DE LA GUAJIRA

PROCESOS ADMINISTRATIVOS LEGALES EN LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL DISTRITO TURISTICO, ESPECIAL Y CULTURAL DE RIOHACHA

INDICACIONES: Con el fin de conocer su conocimiento sobre el tema, solicitamos su colaboración en responder la siguiente encuesta.

BARRIO:

COMUNA:

1. ¿Tiene vivienda propia?

Si No

2. ¿Conoce los procesos administrativos - legales necesarios para la construcción de viviendas?

Si No

3. ¿Tiene conocimiento de lo que es una licencia de construcción?

Si No

4. ¿Consulta con una fuente de información a la mano para adelantar procesos de expedición de licencias de construcción?

Siempre Casi Siempre A veces Casi Nunca Nunca

5. ¿Busca información de los requerimientos necesarios para iniciar expedición de licencia de construcción?



Siempre Casi Siempre A veces Casi Nunca ~~Nunca~~

6. ¿Ha visto una lista específica que permita evaluar los aspectos legales para la expedición de las licencias?

Siempre Casi Siempre A veces Casi Nunca Nunca

7. ¿Verifica usted la existencia y veracidad de las normas para el correcto cumplimiento de expedición y solicitudes de las licencias?

Siempre Casi Siempre A veces Casi Nunca ~~Nunca~~

8. ¿Cree usted que se cumple de manera adecuada las condiciones exigidas para presentar solicitud de licencia de construcción?

Si No

9. ¿Realiza usted una programación de las actividades y presupuestos de manera que pueda obtener un correcto funcionamiento de las proyecciones de su construcción?

Si No

10. ¿Con que frecuencia consulta las fases para la realización de un proyecto de construcción?

Siempre Casi Siempre A veces Casi Nunca ~~Nunca~~

11. ¿Cumple usted las fases necesarias para la ejecución de proyectos de construcción?

Si No

12. ¿Ejerce usted seguimiento a las actividades requeridas para la correcta vigilancia de la expedición de las licencias de construcción?



Si No

13. ¿Con que frecuencia cree usted que el personal encargado de la expedición de las licencias de construcción adelanta los procesos de manera adecuada?

Siempre Casi Siempre A veces Casi Nunca ~~Nunca~~