

Anexo A. Marco normativo sobre la planificación urbana y la vivienda de Medellín

Se hace mención sobre la legislación aplicada en las diferentes etapas referentes a la vivienda, y planificación urbana desde la segunda década del siglo pasado hasta el presente, donde se pone de manifiesto la escasa normativa sobre estos aspectos en los primeros años y de cómo el papel del Estado va cobrando protagonismo a medida que avanza el tiempo, pero que transcurridas unas décadas, traslada su obligación a las corporaciones de ahorro, bancos y luego a empresas privadas, en detrimento de la población más necesitados de vivienda.

Legislación Colombiana

El Estado moderno de Colombia establece el concepto de responsabilidades con el código civil (1857), para determinar cómo funciona legalmente una sociedad.

En la Constitución Política de 1886 la propiedad es considerada de carácter absoluto e inalienable motivo más que suficiente que ocasionó muchos conflictos entre el Estado y particulares, donde siempre perdió el Estado.

En principio ordenar de manera adecuada la naciente ciudad fue una ardua y difícil tarea por varios motivos, entre los que se cuentan:

- Falta de legislación clara donde prevaleciera el bien público sobre el particular.
- Ausencia de civismo, donde solo importaba el beneficio propio.
- Finanzas precarias de la municipalidad, nunca tenían dinero suficiente para acometer una gran obra, por lo que era muy común recibir donaciones (con prebendas posteriores al beneficiario).

A continuación se presenta la jerarquía establecida en el orden jurídico colombiano:

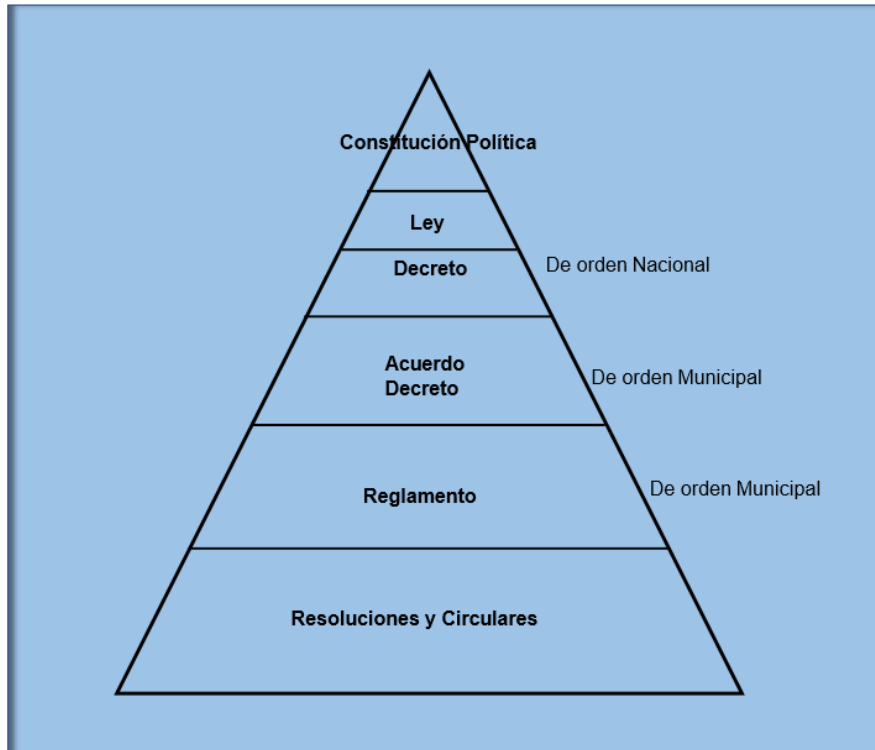


Imagen 53: Jerarquía de la legislación colombiana
Realizada por el autor

Etapas: Inicialmente se destacan unas etapas plenamente identificadas a través del tiempo por medio de las cuales el gobierno nacional ha conseguido mejorar las condiciones de la vivienda social.

Tabla 8: Etapa higienista

Jerarquía	Disposición	Año de Publicación	De Carácter	Etapas
Particular	Creación de la Sociedad de Mejoras Públicas	1899	Municipal	Higienista
Acuerdo 44	Plano de Medellín Futuro	1913	Municipal	Higienista

Tabla 8: continuación

Jerarquía	Disposición	Año de Publicación	De Carácter	Etapa
Ley 46 ¹	Por medio de la cual se dictaron disposiciones referentes a las condiciones de salubridad e higiene en los sitios destinados para habitación de los proletarios ya fuesen edificios, casas, piezas e inquilinatos.	1918	Nacional	Higienista
Ley 61	Reforma artículo 7ª de la ley 46, determina mayor alcance en la destinación del porcentaje del presupuesto municipal para la construcción de viviendas económicas.	1936	Nacional	Higienista
Ley 170	Por medio de la cual se autoriza al Banco Central Hipotecario para suscribir acciones en compañía subsidiaria, la cual podrá adquirir terrenos y construir viviendas.	1936	Nacional	Higienista
Ley 63	Por medio del cual se autorizan a los municipios capitales para establecer, organizar, recaudar e invertir el impuesto de valorización	1938	Nacional	Higienista
Ley 46	Por medio de la cual se crea el Instituto de Crédito Territorial (ICT).	1939	Nacional	Higienista
Decreto 306	Se reglamenta la ley anterior y se establecen varias disposiciones.	1940	Nacional	Higienista

¹ gran parte de los acuerdos, decretos y leyes se consultó en Estado, ciudad y Vivienda: Urbanismo y arquitectura de la vivienda estatal en Colombia 1918-1990, registrado en la bibliografía.

Tabla 8: continuación

Jerarquía	Disposición	Año de Publicación	De Carácter	Etapa
Decreto 1579	Por medio del cual se crea la sección urbana del Instituto de Crédito Territorial como estrategia para superar el déficit de vivienda urbana.	1942	Nacional	Higienista
Ley 53	Amplían la capacidad de la sección urbana del ICT. Para otorgar préstamos a cooperativas, empleados, profesionales y pequeños comerciantes para urbanizar y construir vivienda	1942	Nacional	Higienista
Decreto 380	Se faculta al Ministerio de Hacienda y Crédito Público para obtener más disponibilidad de recursos para construcción de vivienda.	1942	Nacional	Higienista

Fuente: Elaboración propia del autor

Ampliación sobre estas disposiciones:

Sociedad de Mejoras Públicas, fueron muchos sus aportes para el desarrollo urbano de la ciudad, desde el ornato y embellecimiento de la ciudad en sus inicios, pasando por la creación de empresas municipales de servicios públicos (1918), cobertura de quebradas (Santa Elena 1920-1930), rectificación y canalización del río Medellín (1912-1943), ensanche de vías, creación de barrios para obreros, hasta edificaciones comerciales (hotel Nutibara, 1945), instituciones educativas (instituto de Bellas Artes, 1961), concursos para edificaciones públicas (Palacio Municipal, 1927), elaboración de planos de la ciudad (1911) y la creación del parque Norte (Bosque de la Independencia en sus orígenes, 1911).

Acuerdo 44/1913, El Plano de Medellín Futuro, En las primeras cuatro décadas en la ciudad de Medellín la salubridad e higiene fue un tema álgido y sin soluciones de fondo, debido al atraso que presentaba la ciudad en el desarrollo de un sistema de acueducto y alcantarillado que brindara un suministro del servicio de agua potable de forma permanente y eficiente, la construcción del sistema de alcantarillado quedó a cargo de los habitantes que necesitaban realizar el tramo requerido, por lo que fue de muy mala calidad, sin mayor

cobertura en la ciudad, la municipalidad argumentaba no tener recursos para ello. Álvarez y Chicangana (2015).

Debido al crecimiento que estaba experimentando la ciudad y ante la falta de un plano actualizado fue precisamente la Sociedad de Mejoras Públicas, la que tuvo la iniciativa de crear un concurso donde se hiciera un levantamiento de la ciudad y se incorporaran los nuevos asentamientos, se había desbordado el centro de la ciudad con lugares que no estaban registrados en los planos existentes, dos años tomo este estudio, y se basó en parte de los planos levantados en 1889 por los alumnos de la Escuela de Minas; se buscaba con esto una proyección y regulación del desarrollo futuro de la ciudad.

Ley 46/1918, medida decretada por el Congreso de la República en la cual se establecían acciones sancionatorias a los propietarios de inmuebles (fueran edificios, casas, habitaciones, piezas y pasajes), destinados para vivienda de personas de oficio obreros, las cuales no cumplieran medianamente con las condiciones de salubridad e higiene, debido al incremento de esta población en las principales ciudades del país donde empezaba a surgir la industria y por ende muchos sitios estaban siendo acondicionados de forma indebida y sin cumplir con las medidas establecidas para tal fin.

También dispuso de manera obligatoria para los municipios con población mayor a 15.000 habitantes, la destinación del 2% de su presupuesto para la construcción de estas viviendas, para asignarlas se debían cumplir ciertos requisitos establecidos por la dirección general de higiene, una vez superada esta etapa los beneficiarios para habitarla pagarían un arriendo anual equivalente al 6% del costo de la vivienda, y un 4% más sobre la misma base, como amortización. Una vez cancelado el valor inicial de esta, se le entregaba a la persona el título de propiedad, la cual podía transmitir a sus herederos. Fueron los municipios los primeros canales a través de los cuales se realizó esta actividad, aunque también se crearon algunos fondos con el mismo fin.

Ley 61/1936, por medio de la cual se reforma el artículo 7^a de la ley 46, en lo concerniente al aumento del porcentaje del presupuesto municipal para la construcción de vivienda económicas, paso del 2% al 5 %. Se define la categoría de trabajador, en la cual se incluyen obreros y empleados, como beneficiarios de la medida. También se autorizaba la construcción de viviendas colectivas en lugares centrales y la no embargabilidad de la

vivienda adquirida por el obrero, esto como medida de protección para su familia (mujer o hijos), a la cual sólo se le podría transferir.

Ley 170/1936, por medio de la cual se autoriza al Banco Central Hipotecario para para suscribir acciones en una compañía subsidiaria, y era La Compañía Central de Construcciones, la cual podría comprar terrenos y construir viviendas.

Se determinó que la cuota inicial como monto máximo sería del 10% para las viviendas construidas por el banco, además de la exención de impuesto predial en un lapso de 10 años para las viviendas para empleados y obreros, como también a las granjas familiares construidas por los municipios.

Ley 63/1938, Por medio del cual se faculta a los municipios capitales de los departamentos para establecer, organizar, recaudar e invertir el impuesto de valorización (ley 195 de 1936). Inicialmente se había establecido para la ciudad de Bogotá y para los municipios que tuvieran un presupuesto igual o superior a \$1.000.000, se hizo extensivo para otros municipios que tuviesen un presupuesto superior a \$300.000 (ley 72/1926).

El impuesto directo de valorización consistía en la contribución que debían hacer los predios que resultaran beneficiados con la ejecución de obras de interés público local, tales como limpieza y canalización de ríos, construcción de diques para evitar inundaciones, desecación de lagos, pantanos y tierras anegadizas, regadíos y otras análogas, dicha contribución se destinaria solamente a atender los gastos que demanden dichas obras.

El valor de esa contribución será de acuerdo al valor de las propiedades que arroje el catastro de ellas, y del costo de la proyección de las obras a realizar, en cuanto a la duración de ese gravamen regirá por el tiempo que sea necesario, para que con su producto se realicen totalmente las obras materia de su creación; y si para la conservación y sostenimiento de las obras se hicieren precisos gastos ulteriores, se hará la tasación proporcional al del impuesto que se haya de continuar cobrando con tal objeto.

En la ciudad de Medellín, se creó entonces la Junta de Impuestos de Valorización al año siguiente se continuó con la obra de rectificación del Rio Medellín.

Ley 46/1939, por medio del cual se crea el Instituto de Crédito Territorial (en adelante ICT), entidad pública descentralizada de orden nacional, para evaluar condiciones y propuestas alternativas de transformación en la vivienda campesina de varias regiones del país, se

creó una cartilla con varios modelos de vivienda según el clima, materiales a utilizar y técnicas constructivas que debía emplear el maestro encargado de las mejoras.

Entre las medidas tomadas en favor de la población rural, se establecía un subsidio para las familias que tuvieran más de cuatro hijos, estuvieran a su cargo, vivieran con ellos y fueran menores de edad, de \$100 pesos por cada uno y como monto máximo por familia \$1000 pesos.

Otra medida fue la de importar materiales de construcción que no se consiguieran en el mercado local a precios razonables, estos estarían libres de impuestos y se venderían a precio de costo ya fuera su modalidad de pago de contado o a crédito, esta medida regía tanto para campesinos deudores como para los que estuviesen a paz y salvo.

Un incentivo más consistía en que las viviendas campesinas cuyo costo de construcción estuviera por debajo de los \$1500 pesos, estarían exentas de pagar impuesto predial mientras estuviera vigente el préstamo.

Decreto 306/1940, el cual reglamentó la ley anterior, además estableció como obligación constituir un seguro de vida por parte de los deudores hipotecarios, también se definieron requisitos para calificar a los campesinos pobres, se creó la Liga Nacional de la Vivienda Rural.

Decreto 1579/1942, Se conforma la sección de vivienda urbana del ICT, con funciones semejantes a las del Banco Central Hipotecario, como fue la de hacer préstamos a los municipios, préstamos directos a los obreros y empleados, también estaba facultada para construir barrios populares modelos por su cuenta propia y riesgo.

Programas establecidos por el Estado, los cuales pretendían superar el déficit de vivienda popular urbana que ya se presentaba en varias ciudades del país, consistía entonces en adquirir lotes urbanizables, edificar viviendas y programar la venta con plazos y precios adecuados al mercado popular inmobiliario.

La primer ciudad beneficiada fue Bogotá con varios proyectos de vivienda popular entre ellos el barrio Quiroga y el Muzu en 1952, en Medellín el ICT construye de forma masiva viviendas para estratos de clase media y baja entre los años 1951 a 1986, especialmente en el costado occidental, entre ellas contamos las siguiente: Carlos E. Restrepo, barrio los

Libertadores (hoy San Joaquín), Las Torres de Marco Fidel Suarez (torres de Bomboná), El Departamento y la Floresta, el barrio 12 de Octubre, Torres del 12 de Octubre, Pedregal, Alfonso López, barrio Francisco Antonio Zea, Urbanización Tricentenario, barrio Las Playas, urbanización Altamira, barrio Belencito, ciudad Cacique Niquia, Nueva Villa del Aburra III.

Ley 53/1942, por medio del cual se faculta al ICT, para que otorgue préstamos a las cooperativas de habitaciones que tengan por objeto la urbanización y construcción de vivienda para empleados, profesionales y pequeños comerciantes. El monto de la deuda pendiente a cargo de una cooperativa y en favor del ICT.

Decreto 380/1942, considerando que las actuales condiciones de vivienda en Colombia son deplorables y exigen medidas más intensas de las que hasta ahora se han aplicado, se faculta al Ministerio de Hacienda y Crédito Público a otorgar créditos a los municipios de Colombia para la construcción de barrios populares modelo, que el municipio se obliga a instalar y sostener en dichos barrios los servicios sociales y asistencia pública requeridos, deben estar ubicados en lugares de fácil acceso, transporte y comunicación adecuados, con servicios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, además la urbanización del terreno debe estar en condiciones higiénicas, contar con planos las viviendas y servicios.

Tabla 9: Etapa Institucional

Jerarquía	Disposición	Año de Publicación	De Carácter	Etapa
Decreto 2363	Se dictan disposiciones sobre la organización del ICT, se fomenta la construcción urbana y se aumenta su capital.	1944	Nacional	Institucional
Ley 71	El Estado reconoce a varias entidades como empresas útiles o benéficas dignas de apoyo y estímulo económico por parte de este.	1946	Nacional	Institucional
Ley 85	Se crean las juntas departamentales de vivienda como alternativa para financiar vivienda para trabajadores.	1946	Nacional	Institucional

Tabla 9: Continuación

Jerarquía	Disposición	Año de Publicación	De Carácter	Etapa
Ley 87	Se crea la Caja de Vivienda Militar.	1947	Nacional	Institucional
Ley 41	Se faculta a los Concejos Municipales a disponer de los terrenos ejidales o campos comunitarios para resolver el problema de la vivienda popular en las ciudades.	1948	Nacional	Institucional
Ley 132	El ICT, quedó facultado para otorgar viviendas a profesionales.	1948	Nacional	Institucional
Acuerdo 2	Se crea la oficina del Plano Regulador de Medellín.	1949	Municipal	Institucional
Decreto 1371	Se crea el código sanitario Nacional.	1948	Nacional	Institucional
Decreto 1465	Emisión de bonos de Vivienda y Ahorro por parte del ICT.	1953	Nacional	Institucional
Decreto 2462	Creación del subsidio Familiar de Vivienda.	1953	Nacional	Institucional
Acuerdo 69	Creación de Casitas de la Providencia.	1956	Municipal	Institucional
Ley 19	Se crea el CONPES, Consejo Nacional de Política Económica y Social.	1956	Nacional	Institucional
Ley 144	Se dictan algunas disposiciones para la reparación de vivienda realizada por el ICT.	1959	Nacional	Institucional
Acuerdo 37	Por medio del cual se crea el fondo de habitación de barrios.	1964	Municipal	Institucional
Decreto 2349	Por medio del cual se crea el Banco de Ahorro y Vivienda.	1965	Nacional	Institucional

Fuente: Elaboración propia del autor

Ampliación sobre estas disposiciones:

Decreto 2363/1944, por medio del cual se aumenta el capital de la sección urbana del ICT, quedando facultada para hacer préstamos directos a las asociaciones de obreros o empleados que tengan por objeto construir casas de habitación para sus afiliados, y que sus ingresos (sueldo o jornal), no superen los \$250, mensuales. Teniendo como condición que la totalidad de estos recursos se destinen solamente para construcción de vivienda y que sean en terrenos urbanos de propiedad de estas instituciones, además deberán contar con servicios públicos.

Los seguros de vida y garantías estarán a cargo de la institución tomadora del préstamo.

Ley 71/1946, El Estado reconoce la construcción, ensanche y sostenimiento a hospitales, clínicas, sanatorios, reformatorios y casa de salud como empresas útiles o benéficas dignas de apoyo y estímulo económico sean de carácter público, privado o de asociación religiosa. Como también a instituciones educativas, culturales, recreativas de carácter igual al anterior.

Lo anterior aplicado también a centrales o plantas eléctricas, acueductos, alcantarillados, canalización, pavimentación de plazas, parques, calles y demás vías públicas, sean de orden departamental o municipal.

La construcción, ensanche y conservación de edificios y locaciones públicas como mataderos, cementerios, plazas de mercado, parques, avenidas y hoteles de turismo de carácter departamental o municipal.

Finalmente la construcción de barrios para trabajadores por motivos de utilidad social, la construcción de ciudades, edificios, habitaciones y monumentos públicos por motivos de calamidad pública, obras de defensa por deslizamientos de aguas subterráneas que amenacen núcleos de población urbana o rural.

Ley 85/1946, Las Juntas Departamentales de Vivienda Popular se crean como alternativa para favorecer la construcción de vivienda para los trabajadores, las cuales funcionaran en las capitales de los departamentos. Estas pueden ser vigilada por el Instituto de Crédito Territorial (ICT).

Estarán conformadas por el gobernador, el gerente del ICT y los representantes de los gremios industriales y agrícolas como también de las cámaras.

Tendrán derecho a este beneficio las personas que su salario provenga del trabajo y que su patrimonio no supere los \$30.000 pesos, que el costo de la vivienda no supere los \$20.000, y el uso sea para habitación propia (empleado), o de sus familiares y no la puede rentar.

Ley 87/1947, por medio de la cual se crea la Caja de Vivienda Militar, como entidad autónoma y con patrimonio independiente, de acuerdo al artículo 2ª, La Caja de Vivienda Militar tiene como finalidad esencial proveer a los Oficiales y Suboficiales de las Fuerzas Militares en servicio activo, a los Oficiales y Suboficiales en goce de sueldo de retiro y al personal de empleados civiles de carácter permanente del ramo de guerra, de habitaciones higiénicas, cómodas y económicas, bajo el doble aspecto del inquilinato y de la propiedad. Congreso de la Republica (1947).

El personal del cual se hace mención anteriormente debía aportar el 5% de su sueldo así como el ahorro voluntario de los oficiales y suboficiales en goce de sueldo de retiro.

El capital debía estar dividido en tres secciones, correspondientes al Ejército, Aviación y la Armada, la policía en ese tiempo era considerada un cuerpo civil.

Ley 41/1948, las tierras ejidos o campos comunitarios eran de propiedad del Estado (municipios), y se remontaban a la época de la colonia,

Se utilizaba como área de cultivo o para reunir ganados de diferentes propietarios, los derechos que ostentaban los habitantes beneficiados eran de uso, usufructo y disfrute.

Las tierras ejido de cualquier municipio del país, no estaban sujetas a la prescripción, debido a que eran bienes municipales de uso público, dicha administración estaba a cargo de los concejos municipales de cada jurisdicción geográfica que corresponda, ya sea rural o urbano.

Los terrenos ejidos municipales podrían ser destinados para la construcción de vivienda popular, como forma de aliviar el déficit de vivienda para las clases menos favorecidas, en las respectivas ciudades que así lo dispongan con la aprobación del concejo municipal.

Estos terrenos podrán ser enajenados sin contar con la subasta pública, basta con la aprobación del concejo municipal y con el cumplimiento de los respectivos requisitos.

Ley 132/1948, El ICT quedó facultado para otorgar viviendas a profesionales que hubieran ejercido en el país una profesión liberal por más de diez años, previa solicitud y cumplimiento de requisitos por parte de estos.

Dentro de los requisitos para aplicar al beneficio estaban: estar casados o que tuvieran más de tres personas a cargo, que tuvieran uno o más hijos a cargo, que no hubieran sido condenados por delito alguno en el ejercicio de su profesión y que su patrimonio no superara \$30.000 y que su renta profesional no excediera los \$18.000 anuales.

Acuerdo 2/1949, se crea la oficina del Plano Regulador de Medellín, para colaborar de forma conjunta con los urbanistas Wiener y Sert² en la formulación del Plan Piloto de Medellín, mediante el decreto nacional 693 de 1951, se faculta a los alcaldes de las ciudades de Medellín, Cali y Bogotá, para que adoptaran planes piloto así como planes reguladores basados en estos con previa autorización de los gobernadores.

Basados en este plan, la ciudad tomó muchas recomendaciones sobre adecuación, reordenamiento y desarrollo como conceptos innovadores en nuestro medio sobre planificación urbana. Ver capítulo 2.

Decreto 1132/1953, por medio del cual se autoriza al BCH, para Construir directamente o por contrato, o adquirir casas de habitación, hasta por un valor de \$20.000, si se trataba de la construcción de edificios de apartamentos el valor no podía exceder los \$ 25.000.

El Banco también podrá adquirir terrenos para edificaciones urbanas, poseerlos y venderlos; construir y urbanizar barrios para resolver el problema de la vivienda; fomentar

² Paul Lester Wiener (1895-1967), arquitecto y urbanista alemán.

Josep Luis Sert (1902-1983), arquitecto y urbanista español.

Entre 1942 y 1959, como socios de la firma americana Town Planning Associates con sede en Nueva York realizaron planes urbanísticos para ciudades latinoamericanas en Brasil, Perú, Colombia, Venezuela y Cuba.

En Colombia estuvieron desde 1948 hasta 1953, e intervinieron en los Planes Piloto de Tumaco, Medellín y Cali, y en Bogotá con el Plan Regulador.

la construcción de barrios y de viviendas higiénicas de bajo precio; adquirir bienes muebles o importar o comprar en el país materiales de construcción para estos fines.

La cuota inicial en ningún caso podría ser inferior al 20% del valor de la venta, y por el saldo recibirá hipoteca de primer grado y amortización gradual hasta con 20 años de plazo.

Igualmente el banco destinará no menos del 50% de sus fondos netos disponibles en la construcción de vivienda.

Decreto 1371/1953, el Código Sanitario Nacional estableció las condiciones que debían cumplir las casas, apartamentos y pasajes (inquilinos), igual medida para las urbanizaciones destinadas a vivienda.

El Estado persistía en introducir medidas sanitarias e higiénicas dentro de la legislación colombiana.

Decreto 1465/1953, por medio del cual se autoriza al ICT, para emitir bono de Vivienda y Ahorro con el fin de captar fondos para fomentar la construcción de vivienda económica, con un plazo a veinte años y un interés del 7%. Las cajas y secciones debían invertir el 60% de su encaje legal en estos bonos.

Decreto 2462/1953, Se establece el subsidio familiar de vivienda a cargo del Estado. Consistía en subsidiar con \$100 pesos por cada hijo a los beneficiarios de las viviendas del ICT, el cual se abonaba al valor de la vivienda. Sólo serían tenidos en cuenta los que hubiesen sido beneficiados después del 7 de agosto del año de la promulgación.

Acuerdo 69/1956, creación de Casitas de la Providencia, el objetivo era de erradicar los tugurios en algunos sitios claves del centro de la ciudad (1956-1975), identificados en el Plan Regulador, como puntos estratégicos en la planificación urbana que iba a sufrir la ciudad.

Entre los años 1930-1960, en los alrededores de Guayaquil se vivía una dinámica comercial y social única, debido a la ubicación en el sector de la Plaza de mercado (Cisneros o Pedrero), la Estación Medellín del ferrocarril, la de Amagá, las bodegas de la Federación Nacional de cafeteros y también el tranvía hacia La América, estos como los generadores del movimiento comercial principal, que beneficiaban otras actividades

comerciales como hospedajes, bares, cafeterías, ventas callejeras. Donde se generaba una afluencia permanente de público que iban y venían, unos por asuntos de negocios, de viaje, de trabajo y otros simplemente por el rebusque.

Ley 19/1958, el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES), se crea para reorganizar de una forma más adecuada la administración pública, teniendo por objeto asegurar mejor la coordinación y la continuidad de la acción oficial del Estado.

Dentro de sus competencias estaban los planes de desarrollo progresivo que se establecieran por Ley, como también la estabilidad y preparación de los funcionarios públicos y empleados además del ordenamiento racional de los servicios públicos y la descentralización de aquellos que puedan funcionar de manera más eficaz bajo la dirección de autoridades locales, la simplificación y economía en los trámites y procedimientos, evitar las funciones paralelas y propiciar el adecuado manejo y control administrativo. Esta es la máxima autoridad de planeación nacional y es un ente asesor del gobierno nacional en materia de desarrollo económico y social, siendo la Dirección Nacional de Planeación (DNP), la que desempeña las funciones de secretaria ejecutiva del CONPES.

Ley 44/1959, se dictan algunas disposiciones sobre reparación de viviendas construidas por el Instituto de Crédito Territorial. Durante los cinco años siguiente a la ocupación de la vivienda, si se presentaban daños o averías por defectos en la construcción e incumplimiento en las especificaciones técnicas en la realización, los afectados tenían derechos a las reclamaciones respectivas. El costo de los daños sería rebajado del monto de la deuda y estas reparaciones debían ser ejecutadas por el afectado antes de seis meses.

Acuerdo 37/1964, Por medio del cual se crea el fondo de habilitación de Viviendas de las Empresas Públicas de Medellín aplicando una política municipal denominada Fondo Rotatorio de Rehabilitación de Barrios y empieza a dotar de servicios públicos básicos legales, principalmente de acueducto y alcantarillado a las comunidades de más bajos recursos así como también la regularización de vías, de esta forma la municipalidad reconoce el problema de estas zonas informales y les posibilita que tengan un desarrollo acorde con el resto de la ciudad.

Decreto 2349/1965, Fomento de la cultura del ahorro popular y la orienta hacia la construcción y adquisición de vivienda.

Por medio del cual también se crea el Banco de Ahorro y Vivienda y la autorización para la formación de Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo.

Tabla 10: Etapa de transición

Jerarquía	Disposición	Año de Publicación	De Carácter	Etapa
Acuerdo 23	Se crea la división de Habilitación de Vivienda de las Empresas Públicas de Medellín	1966	Municipal	Transición
Ley 66	Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas.	1968	Nacional	Transición
Decreto 3118	Creación del Fondo Nacional del Ahorro.	1968	Nacional	Transición
Decreto 678	Creación de Corporaciones Privadas de Ahorro y Vivienda.	1972	Nacional	Transición

Fuente: Elaboración propia del autor

Ampliación sobre estas disposiciones:

Acuerdo 23/1966, desde 1964 la Junta directiva de las Empresas Públicas de Medellín habían creado una división interna llamada Habilitación de Viviendas, con el objeto de prestar servicios de energía, acueducto y alcantarillado en barrios subnormales, con la aprobación del Departamento de Planeación, se realizó una legalización masiva de servicios públicos, después se institucionalizó por medio del presente Acuerdo y se denominó División de Habilitación de Vivienda de las Empresas Públicas de Medellín.

Su forma de operar consistía en atender un concepto de viabilidad emitido por Planeación Metropolitana, en el cual se debían cumplir unas condiciones urbanas adecuadas del asentamiento como era contar con vías de acceso y senderos peatonales, para las acometidas de acueducto y alcantarillado, la de electricidad se hacia abajo modalidad de domiciliarias dispersas.

Ley 66/1968, Por la cual se regulan las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y se determina su inspección y vigilancia. La inspección y vigilancia quedara en cabeza del Superintendente Bancario.

Las personas naturales o jurídicas que hubieren efectuado actividades relacionadas con urbanización de terrenos, construcción de viviendas u otorgamiento de créditos para tales fines, con anterioridad a la vigencia de esta Ley, serán vigiladas y controladas por el Superintendente Bancario.

El ICT prestará asesoría técnica al Superintendente Bancario en cuanto éste la solicite para el cumplimiento de los fines de la presente Ley.

En el caso de las urbanizaciones piratas se manejó en la ciudad con acciones represivas, en Medellín se presentaron varios incidentes con los urbanizadores piratas, (Aures 1, 2 y 3), especialmente sociedades de la familia Cock, quienes para eludir esta ley parcelaban lotes fuera del perímetro urbano, pero Planeación Municipal interviene rápidamente comunicando por medios oficiales las reglamentaciones vigentes para este tipo de urbanizaciones. Este episodio se da por terminado con el embargo de todos los bienes del señor Augusto Cock en todas las sociedades donde el participaba. (Coupé, 1993, p. 70).

Decreto 3118/1968, por medio del cual se crea el Fondo Nacional de Ahorro como Establecimiento público vinculado al Ministerio de Desarrollo Económico, las finalidades del fondo eran tres:

La primera era procurar promover el pago oportuno del auxilio de cesantía a empleados públicos y trabajadores oficiales, La segunda apuntaba a que los trabajadores se beneficien con intereses producto de la expectativa del auxilio de cesantía que se genere año tras año, y en tercer lugar lograr con el Fondo Nacional de Ahorro una contribución positiva a la solución del problema de vivienda de los trabajadores oficiales.

Decreto 678/1972, por medio del cual se crean las corporaciones privadas de ahorro y vivienda (CAV), pretendía promover el ahorro privado y encauzarlo hacia la industria de la construcción, además de otorgar créditos hipotecarios para vivienda.

Esto como componente del Plan Nacional de Desarrollo denominado las cuatro estrategias en el cual se impulsaba un sector de la industria en este caso el sector de la construcción para jalonar la economía y crear miles de empleos, de autoría del profesor Lauchlin Currie.

La operación (ahorro y préstamo), de las corporaciones se llevaría a cabo mediante la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC). Las corporaciones serían las encargadas de financiar los planes y programas de vivienda a cargo del sector privado. Se crearon varias compañías urbanizadoras y constructoras de vivienda, que en los años posteriores asumirán el control inmobiliario en el país.

Tabla 11: Etapas de corporación de ahorro y vivienda

Jerarquía	Disposición	Año de Publicación	De Carácter	Etapas
Decreto 2404	Se autoriza al BCH, para captar ahorros y Otorgar créditos hipotecarios	1974	Nacional	CAV
Acuerdo 40	Se crea la Corporación de Vivienda y Desarrollo, Corvide.	1975	Municipal	CAV
Ley 20	Se fomenta la vivienda Rural	1976	Nacional	CAV
Ley 61	Se crea la Ley Orgánica de Desarrollo Urbano.	1978	Nacional	CAV
Programa	Programa Integral de Mejoramiento Barrial.	1983-1988	Municipal	CAV
Ley 9	Ley de reforma urbana.	1989	Nacional	CAV
Decreto 2391	Disposiciones varias en desarrollo de las actividades de las organizaciones populares de vivienda.	1989	Nacional	CAV
Decreto 3042	Reglamenta los artículos 3ª de la ley 16/1979 y el artículo 64 de la ley 9ª/1989, sobre la obligatoriedad de constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda. Por parte de todo vendedor.	1989	Nacional	CAV

Jerarquía	Disposición	Año de Publicación	De Carácter	Etapas
Decreto 0163	Modificaciones en la financiación de vivienda de interés social por medio de las corporaciones de Ahorro y vivienda	1990	Nacional	CAV

Fuente: elaboración propia del autor.

Ampliación sobre estas disposiciones:

Decreto 2404/1974, Se autoriza al BCH, mediante la sección de Ahorro y Vivienda para captar ahorros y otorgar créditos hipotecarios dentro del sistema del valor constante, es aplicable a esta sección del BCH, el decreto 678.

Acuerdo 40/1975, se crea la Corporación de Vivienda y Desarrollo Social (CORVIDE), en reemplazo de Casitas de la Providencia, que además de cumplir las funciones anteriores sus objetivos se ampliaron de manera considerable; Incluyendo la construcción, mejoramiento y financiamiento de vivienda, la erradicación de tugurios, el control y administración de urbanizaciones subnormales y la asistencia en casos de emergencia o calamidad pública, también inicio la rehabilitación y mejoramiento de barrios no solo en Medellín sino también en su Área Metropolitana, inicialmente contaba con un bajo presupuesto pero creció de una forma tal que reunía las características de un secretaria, en este caso de vivienda

La urbanización El limonar I y II, ubicada en el corregimiento de San Antonio de Prado, fue gestada por CORVIDE, como respuesta inicial a la tragedia ocurrida en el barrio Villatina que estaban en zonas de alto riesgo, ofreció una solución inicial de 2670 viviendas, otros proyectos fueron Plaza Colon, El Portón del Limonar, Providencia del Limonar, Bifamiliares del Limonar, entre otros.

Ejecutó programas de vivienda por autoconstrucción uno de ellos fue El Pinar del Cerro, allí se trasladaron algunos de los damnificados de Villatina.

Otras intervenciones fueron Balcones del Robledo, tres etapas, Kennedy, Villa Sofia-Romedal, La Iguana y Vallejuelos.

Ley 20/1976, Se declara de interés social digno de estímulo y apoyo la construcción de viviendas en el sector rural en el marco del programa de Desarrollo Social Integrado. Se crea el fondo de Vivienda Rural administrado por la Caja de Crédito Agrario, quienes elaborarán los planes de fomento de vivienda rural.

Ley 61/1978, se crea la Ley Orgánica de Desarrollo Urbano, apoyada en un conjunto de normas generales para orientar a las instituciones jurídicas y las acciones del Estado teniendo como propósito fundamental mejorar las condiciones económicas, sociales, culturales y ecológicas de las ciudades.

Se regula el desarrollo de las áreas urbanas dentro de una política nacional de equilibrio entre las diversas regiones del territorio y entre las zonas rurales y urbanas y de conservación ecológica; Igualmente insta a todos los núcleos urbanos con más de 20.000 habitantes a formular un Plan Integral de Desarrollo con el fin de lograr condiciones óptimas para su desarrollo. Se fijan los procedimientos para establecer entre varios municipios una Área Metropolitana.

Programa Integral de Mejoramiento Barrial/1983-1986, La alcaldía municipal realizó un plan de rehabilitación en el cerro de basuras de Moravia que incluía los barrios aledaños como eran, Fidel Castro, Moravia y el Bosque y cuyos estudios preliminares incluyendo censo de la población duro más de un año, la intervención tenía dos componentes principales uno de infraestructura física y el otro de intervención social, como lo expresa Alzate Quintero (2014):

Reordenamiento urbanístico, la racionalización de suelos, la adecuación de redes viales y peatonales, la dotación de infraestructura de servicios, la reubicación de predios en los lugares donde fuera indispensable, la canalización de quebradas y el saneamiento de la montaña de basuras [...], la rehabilitación social a través de programas de educación, recreación, empleo, salud y capacitación, que buscaban promover el espíritu comunitario y solidario de la población como estrategia de fomento a la organización y participación comunitaria, así como la dotación de recursos para el funcionamiento de instituciones educativas.

Ley 9/1989, Ley de reforma urbana. Instrumento que define la génesis en Colombia sobre planificación urbana; En la cual se dictan disposiciones sobre planificación del desarrollo municipal para municipios con una población superior a cien mil habitantes incluida la ciudad de Bogotá, la intendencia especial de San Andrés y Providencia y las áreas metropolitanas.

Además de actuaciones sobre el espacio público, de la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación, como la protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana, de la legalización de títulos para la vivienda de interés social, de las licencias y sanciones urbanísticas, de los bancos de tierras y de la integración y reajustes de tierras, de la extinción de dominio sobre predios urbanos, de los instrumentos para la reforma urbana.

Decreto 2391/1989, por el cual se reglamentan el artículo 62 de la ley 9ª de 1989 y el artículo 3º del Decreto Ley 78 de 1987 en desarrollo de las actividades de las organizaciones populares de vivienda. Además decreta la definición de: organizaciones populares de vivienda, sistema financiero de economía solidaria, sistemas de autogestión o participación comunitaria y sus modalidades de construcción delegada y autoconstrucción, lo mismo que vivienda nueva.

Decreto 3042/1989, reglamenta los artículos 3º de la ley 16/1979 y el artículo 64 de la ley 9ª/1989, sobre la obligatoriedad de todo vendedor de vivienda nueva de constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calidad de la vivienda.

Decreto 0163/1990, se modificaba la modalidad de financiación de las viviendas de interés social que otorgaban las corporaciones de Ahorro y Vivienda, definidas en la ley 9ª no podían estipularse en Unidades de Poder Adquisitivo Constante (UPACS), se estipulaba un sistema de pago gradual de los créditos, con amplios periodos de gracia y cuotas de capital creciente en los últimos años y se podía diferir los intereses para su cancelación posterior junto con el capital.

Etapas de nueva legislación: transcurre desde 1991 y vigente. con la celebración de la Constitución Política en Colombia se fijaron una serie de medidas relacionadas con la vivienda social y la responsabilidad del Estado en crear e implementar acciones que logren dotar a las familias o personas para acceder a una vivienda digna. Como se puede observar en la tabla 12.

Tabla 12: Nueva legislación

Jerarquía	Disposición	Año de Publicación	De Carácter	Etapas
Constitución Política de Colombia	Se establece la vivienda como derecho en el país.	1991	Nacional	Nueva legislación
Ley 003	Se crea el sistema Nacional de Vivienda de Interés Social y el subsidio familiar.	1991	Nacional	Nueva legislación
Programa	Programa Integral de mejoramiento de barrios subnormales, PRIMED.	1993.1997	Nacional	Nueva legislación
Ley 388	Derogó la ley 9º, se relaciona con la planificación del desarrollo municipal para el territorio Nacional.	1997	Nacional	Nueva legislación
Acuerdo 038	Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción de Medellín.	1990		Nueva legislación
Acuerdo 062	Plan de ordenamiento Territorial, POT.	1992	Municipal	Nueva legislación
Programa	Proyectos Integrales Urbanos, PUI.	2004-2015	Municipal	Nueva legislación
Acuerdo 046	Plan de ordenamiento Territorial, POT. Revisión.	2006	Municipal	Nueva legislación
Acuerdo 048	Plan de ordenamiento Territorial, POT. Formulación.	2006	Municipal	Nueva legislación

Fuente: Elaboración propia del autor

Ampliación sobre estas disposiciones:

Constitución Política/1991, así el Estado asume este mandato de la carta magna y está consagrado en el capítulo II, De los derechos sociales, económicos y culturales donde se establece la vivienda como derecho.

Artículo 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda.

Ley 3/1991, “Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones” (Constitución Política).

Artículo 1º.- Créase el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, integrado por las entidades públicas y privadas que cumplan funciones conducentes a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos de viviendas de esta naturaleza.

El Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, estaría compuesto por los subsistemas de fomento o ejecución, de asistencia técnica y promoción a la organización social y el de financiación.

El primero lo integrarían: el Fondo Nacional de Ahorro, la Caja de Vivienda Militar, los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana y las entidades que prestan servicios públicos domiciliarios, mientras que el de financiación serían el BCH, la Caja de Crédito Agrario Industrial y minero y las cajas de compensación familiar.

El subsidio familiar como aporte en dinero o especie, otorgado por una sola vez al beneficiario para facilitar una solución de vivienda de interés social siempre que cumpla con las condiciones exigidas por la Ley. Estos estarán condicionados por tres variables como son disponibilidad de recursos por parte del gobierno, valor de la solución de vivienda y condiciones socioeconómicas del beneficiario.

El ICT, se transformó en el Instituto de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, INURBE, su objeto social es el de fomentar las soluciones de vivienda de interés social y promover la aplicación de la ley 9ª o las disposiciones que la modifiquen, adicione o complementen.

▪ **Programas de regularización y mejoramiento de barrios**

Algunos gobiernos Latinoamericanos en la década de los años 80 del siglo pasado empezaron a implementar programas de regularización de tierras para incorporarlas dentro de la dinámica económica formal y generar mayores ingresos por concepto de gravámenes, otros países ya lo habían iniciado sin mucha repercusión tal es el caso de Perú (1960- 1980 y México (1971). Para cumplir con políticas específicas de regularización países como Brasil, Colombia y México iban a modificar su constitución política, en otros

países se hicieron a través de decretos, normas y programas que implementaran estos instrumentos.

Muchos de estos programas se financiaban con dineros del Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo, quienes tienen definida una metodología o reglamento operativo, mientras que los programas financiados con dinero nacional, provincial/estatal/departamental eran más flexibles.

Con estos programas se buscaba la legalización dominial del suelo y a su vez en la parte urbana la incorporación como área legalmente reconocida, como parte de la ciudad y en ese contexto las obligaciones que ello acarrearaba, como pago de servicios públicos entre otras.

El mejoramiento de barrios se realizó con la financiación del Banco Interamericano de Desarrollo –BID-, en la mayoría de los casos y fue una forma para que los gobiernos impactaran in situ la realidad de la informalidad urbana, el impacto negativo que éste estaba causando, mejorando asentamientos reconocidos ya como barrios, esta transformación se llevó a cabo in situ donde participaba activamente la población, y se trataba de intervenciones no solo desde lo material sino que se generaban dinámicas con fuerte componente social.

El Programa Integral de Mejoramiento de Barrios Subnormales de Medellín, PRIMED/1993-1997, Debido al fracaso en la aplicación de las diferentes políticas y acciones realizadas por las administraciones municipales para enfrentar los asentamientos subnormales en zonas de alto riesgo y el creciente número de viviendas informales que ya afectaban la ciudad y ante las recomendaciones hechas en los congresos celebrados por la Organización de Naciones Unidas (ONU), el último había sido en la ciudad de Estambul, Turquía en 1996.

Surge como un acuerdo interinstitucional entre el gobierno nacional, la alcaldía de Medellín y el gobierno alemán mediante el banco KfW. Se formulan dos etapas (1993-1997, 1998-2001), pero solo se ejecuta la primera y se intervienen los barrios con la trama urbana más consolidada. La segunda entre los años 2002-2008, solo queda con el diagnóstico

territorial. Mas por falta de voluntad política de las administraciones posteriores que no le dan continuidad, la liquidación de CORVIDE, incidió directamente en que no se continuara.

Ley 388/ 1997, se relaciona con la planificación del desarrollo municipal para el territorio nacional, más conocida como la ley de desarrollo territorial. Se establece para que los municipios del país formulen sus **planes de ordenamiento territorial** fundamentados en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. (Artículo 2, ley 388 de 1997).

Proyectos Urbanos Integrales (PUI) 2004-2015. Debido a que se le había restado importancia a los PRLU por parte de la administración de turno, se inicia la formulación de los PUI con una proyección a 12 años, siendo más eficaces en su aplicación y con un presupuesto destinado para su desarrollo. Estos surgen como una serie de acciones de transformación urbana en la ciudad y como una estrategia ambiciosa para intervenir los sectores informales de la ciudad y así tratar de saldar una deuda histórica estatal con estas comunidades.

La primera etapa se inicia en el 2004, en las comunas 1 y 2 de la zona nororiental, obedeciendo principalmente a tres criterios fundamentales: zonas que presentan problemas fijos asociados con bajos criterios en estándares habitacionales, carencia del espacio público y degradación del medio ambiente, ausencia del Estado manifestada en acciones de no intervención y por ende su desarticulación y falta de control en la ocupación del territorio, zonas donde la pobreza, la falta de oportunidades y la convivencia día a día con la violencia han sido la constante.

En el 2006 se implementa el PUI de la comuna 13, y en la zona noroccidental comunas 5 y 6, en el 2008 para la zona centro oriental comuna 8 y 9, y finalmente en el 2012 le correspondió al barrio la Iguanà, comuna 7, esto quedó plasmado en los planes de desarrollo 2004-2007, 2008-2011, por afinidad en los planes de gobierno de los mandatarios de turno, y 2012-2015, aunque realmente en este periodo no tuvo tanta relevancia debido a que apareció un nuevo proyecto urbano que fue el de Cinturón Verde

Metropolitano como medida para evitar la expansión de los asentamientos en los bordes de ladera y fomentar la implementación de proyectos turísticos.

▪ **Acuerdo 038/ 1990, Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción de Medellín.**

Trata de normas básicas reguladoras del desarrollo urbano tales como:

Zonificación, sectorización, formulación de plan de vías, la ordenación de los terrenos, los usos del suelo y la planeación y la realización y control de obras.

También incluye la clasificación general del suelo y sus usos a saber:

- Uso principal
- Uso compuesto o complementario, Uso restringido
- Uso prohibido

Clasificación del uso por destinación

- Uso residencial: R
- Uso comercial: C
- Uso de servicios: S
- Uso industrial: I
- Uso social obligado: O

Conceptos

Zona: Subdivisión del área municipal cuyo concepto se determina por diferentes razones.

- Por la forma como se presenta el desarrollo físico y económico se subdivide el área municipal en: Zona urbana, zona periurbana o semi rural, suburbana y zona rural.
- Para una correcta determinación de los usos del suelo y manejo de la reglamentación se subdivide en: Zona residencial, comercial o de actividad múltiple, industrial, zona de protección forestal, de alto riesgo, etc.
- De acuerdo con la conformación socioeconómica y a la dotación de servicios del área urbana se subdivide en seis, zonas: Nororiental, Noroccidental, La Candelaria, La América, Belén y El Poblado.

- Por la microzonificación y de acuerdo con diferencias establecidas en su desarrollo urbano, el área urbana se subdivide en tres (3), zonas: Zona 1 comprende la mayoría del área urbana a excepción de la zona 2 o de El Poblado y de la zona 3 o Centro de Medellín.

Comunas: Es la mayor división de las zonas, conformada por dos (2), o más barrios de similar categoría económica, provista de sus servicios colectivos y que admiten diferentes usos del suelo, sus límites se determinan por los de las zonas, las vías principales de tránsito y los accidentes físicos.

Barrios: Es la menor división territorial de la zona urbana, integrada por una población de similar categoría socioeconómica, dependiente en sus servicios colectivos de la comuna y en la que el uso residencial es predominante, aunque admite otras afines o complementarias.

Art. 71 Plan de uso del suelo: Para efectos de la asignación de los usos del suelo de las normas de construcción y de las diferentes densidades, el área urbana se micro zonifica de la siguiente manera:

1. tres (3), zonas mayores conformadas por:

Zona 1: Comprende las comunas 1 a 8, 11 a 13, 15, 16 y parte de la comuna 9 y 10.

Zona 2: Se compone de parte de la comuna 14, parte de los barrios asomadera 1 y 3 y el barrio asomadera 2 de la comuna 9.

Zona 3 o Centro de Medellín, conformada por la comuna 10 y parte de la 14.

En las zonas 1 y 2 se clasifica el área de acuerdo con el uso predominante en residencial, industrial y comercial.

La zona 3 se subdivide en 9 sub zonas cada una con usos del suelo diferentes, las normas para de construcción para cada zona son diferentes.

2. Cada zona se divide en varias franjas de densidad diferenciadas:

Zona 1. Franjas de densidad alta, media y baja.

Zona 2. Franjas de densidad mayor, alta, media y baja.

A cada franja le corresponde una escala de índices de construcción de mayor a menor de acuerdo con el área del lote.

Zona 3. Comprende dos (2), áreas diferentes, al área de influencia inmediata al metro que permite las más altas densidades y el resto del área central 1 y 2 se clasifica el área central con una escala de índices menor a la anterior pero mayor a la de la zona 1 o 2. La zona residencial y algunas comerciales se dividen en cuatro (4), sectores: A, B, C, y D; En cada uno se diferencian algunas normas de construcción o imposiciones urbanísticas de celdas de parqueo, áreas comunales o a ceder.

Con la Ley 388 de 1997, se crean los planes de ordenamiento territorial (POT), aquí se incorporan todas las intenciones antes esbozadas en los planes de desarrollo y Ley de Reforma Urbana, sentando un precedente para la planificación urbana y rural en las ciudades colombianas, y aunque las formulaciones de los planes de ordenamiento territorial serán incipientes en sus inicios con el transcurrir del tiempo y la enseñanza error aprendizaje obligará a realizar ajustes e implementaciones que servirán para depurar y mejorarlos hasta ir logrando unos planes acordes con la ciudad y la inclusión de aspectos de gestión del suelo serán esenciales para estar acordes con las ciudades del siglo XXI.

Dentro de los ejes temáticos que conforman el cuerpo principal de estas intervenciones deberían abarcar de una manera integral los temas concernientes al territorio (entorno geográfico), a la población (conservando calidad de vida digna), y gobierno (las diferentes instituciones), para tener un equilibrio entre las interrelaciones que se dan en el proceso.

A continuación se destacan los apartes más importantes a nivel general de los siguientes acuerdos y a nivel específico lo concerniente a los artículos y demás que hacen referencia directa a la zona objeto del estudio de caso, donde se crea esta centralidad barrial y la importancia que adquiere en las dinámicas propias del sector con una alta vocación comercial a lo largo de las vías principales o de penetración y el incremento en los cánones de arriendo o venta del inmueble.

▪ Acuerdo 062 de 1999

Medellín continua con la adopción de criterios que permitieran cumplir adecuadamente con el Plan de Ordenamiento Territorial, en el cual se pretendió dar más claridad al aspecto urbano sobre la regulación del suelo en la ciudad, con aciertos y fortalezas se convirtió en una herramienta que marcó el inicio de un camino, aunque tardío, muy válido para afrontar las complejas situaciones en cuanto a regulación de predios y obligaciones urbanas por parte de los particulares.

Ahora se podían formular planes parciales y ser aprobados en cualquier porción de área urbana o de expansión de la ciudad, dentro de los polígonos con tratamientos urbanísticos de consolidación y redesarrollo tomando como área mínima la manzana, como también remitía más libertad para formular un plan que cubriera varios polígonos, con esto se buscaba estimular el desarrollo mediante planes parciales³.

Dentro de las medidas aplicadas en este acuerdo que hacen referencia a la zona del caso de estudio y por medio del cual se crea la centralidad barrial de San Blas como una estrategia para fortalecer los barrios como unidades satélites de equilibrio entre el espacio público como zonas verdes, plazas, parques y equipamientos y el espacio residencial se extractan los siguientes apartes.

Artículo 43º. Del sistema de centralidades: Jerarquía, cobertura y localización. El sistema de centralidades se jerarquiza según el ámbito de cobertura y la ubicación:

Centralidades ubicadas en suelo urbano: Centro tradicional y representativo de la ciudad metropolitana. Centros de equilibrio norte y sur. Centros de zona. Centros barriales. Centros vecinales. (Acuerdo 062, 1999, p.19).

Sección 2

Del sistema de centralidades del área urbana

³ Según la Ley 388 de 1997 se crean los Planes Parciales, de las cuales se hace la siguiente afirmación: “Los planes parciales como modelos urbanos integran elementos ambientales, sociales, económicos, culturales, políticos, técnicos, jurídicos, urbanísticos y financieros, con el objeto de lograr grandes transformaciones en los espacios urbanos” (Restrepo, 2012, p.119).

Artículo 126°. De los centros de barrio. Son centros con equipamientos dirigidos a un conjunto de barrios y que sirven de enlace con los centros zonales. (Acuerdo 062, 1999, p.69).

Haciendo un balance general de este acuerdo se destacan las dificultades presentadas que impidieron cumplir los objetivos propuestos, se identifican de parte de la administración la capacidad de liderazgo en el desarrollo de la gestión para sacar adelante los planes parciales, falta de instrumentos de planificación intermedia, y falta de convocatoria y divulgación sobre los beneficios de los planes parciales, de parte del sector privado, unanimidad entre estos para llegar acuerdos sobre uso y aprovechamiento del suelo, y falta de propuestas que cubrieran el déficit de vivienda que llegaran a las clases menos favorecidas.

A pesar de estos inconvenientes, se hizo mucho énfasis en los espacios físico-espaciales y poco de gestión normativa en la administración para lograr unos mejores proyectos transformadores de ciudad, sin embargo mediante este Acuerdo, se da inicio al proceso de modernización de la ciudad con base a estándares internacionales que funcionaban en Europa desde décadas anteriores.

▪ **Acuerdo 046 de 2006**

Con respecto al Acuerdo anterior, cambia la unidad mínima sujeta al plan parcial pasa de manzana a polígono y las áreas sujetas a plan parcial son los polígonos con tratamiento urbanístico de renovación, redesarrollo en segundo grupo, desarrollo y desarrollo en expansión.

Se descartaron las normas diferenciadas para desarrollos con o sin plan parcial, en áreas con tratamiento urbanístico de consolidación y mejoramiento integral, se define como área mínima susceptible de formulación de plan parcial el polígono, aunque se podían englobar dos o más polígonos, previa revisión.

El decreto 2181 de 2006 determina que deben existir tres etapas para llevar a cabo este proceso y son:

- Etapa de formulación y revisión
- Etapa de concertación y consulta

- Etapa de adopción.

Que debe contener un Plan Parcial: El mismo decreto en su artículo 7, determina unas categorías mínimas, pero no incorpora los tratamientos de Redesarrollo ni Renovación. En la oficina de planeación del respectivo municipio, se debe radicar el proyecto de Plan Parcial, además éste queda facultado para solicitar algunos estudios adicionales a los requeridos por el decreto. (Alcaldía de Medellín, 2007, pág.6 y 9).

Se incorpora en el artículo 49, la creación de nuevas centralidades. Se podrán crear nuevas centralidades a partir de la formulación de proyectos estratégicos, planes parciales, planes especiales rurales, actuaciones urbanas integrales, previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal; estos planes acogerán el principio de coordinación interinstitucional y deberán acogerse a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial. (Acuerdo 046, 2006, p.23).

No se tiene claridad en el tema de cargas y aprovechamientos en algunos casos, falta de conocimiento adecuado de la norma, sus conceptos y la unanimidad en la aplicación de estos por parte de las entidades municipales involucradas.

Entidades como la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU), debe tener mayor participación en las propuestas de planes parciales, debido a que los mayores desarrollos urbanísticos se han ejecutado por el sector privado (promotores inmobiliarios), estos han formulado sus planes en zonas de desarrollo y desarrollo en expansión urbana, donde la baja complejidad del tejido social y económico no representa para ellos mayores inversiones en la distribución de las cargas, ha sido el ente municipal el que más ha invertido en infraestructura, movilidad y espacio público, se hizo énfasis en los aspectos físico-espaciales

En áreas de renovación urbana, el plan parcial Naranjal es el único ejemplo de gestión pública y privada, con dos unidades en desarrollo, pero el atraso en el desarrollo del plan parcial que lleva más de 15 años y aún no culmina, generando sobrecostos y haciendo repensar la ejecución del plan, y posponiendo quien sabe cuántos años más la renovación de un sector que debería ser un eje primario de la ciudad dada la disposición con que cuenta en cuanto a infraestructura vial y de movilidad, servicios públicos, y equipamientos contiguos.

▪ Acuerdo 048 de 2014

En este Acuerdo se capitalizan los aprendizajes que se recogieron, fruto de muchos intentos fallidos en la planificación del territorio con las limitaciones que presentaban los polígonos, y es así como se solucionan por medio de instrumentos de gestión complementarios, como son los Macroproyectos que como los define la Ley 388 de 1997

A continuación en la imagen 54, se presenta el cambio más novedoso de este Acuerdo y son “Los Sistemas Institucionales y de Gestión del POT serán los responsables de promover las trasformaciones territoriales e incentivar el papel activo de la sociedad y de las instituciones para lograr los propósitos del Plan” (Acuerdo, 048. 2014.p. 5).

Estos sistemas se incorporan al mismo nivel que los Sistemas Físico-espaciales, como una herramienta complementaria a la gestión pública del territorio.

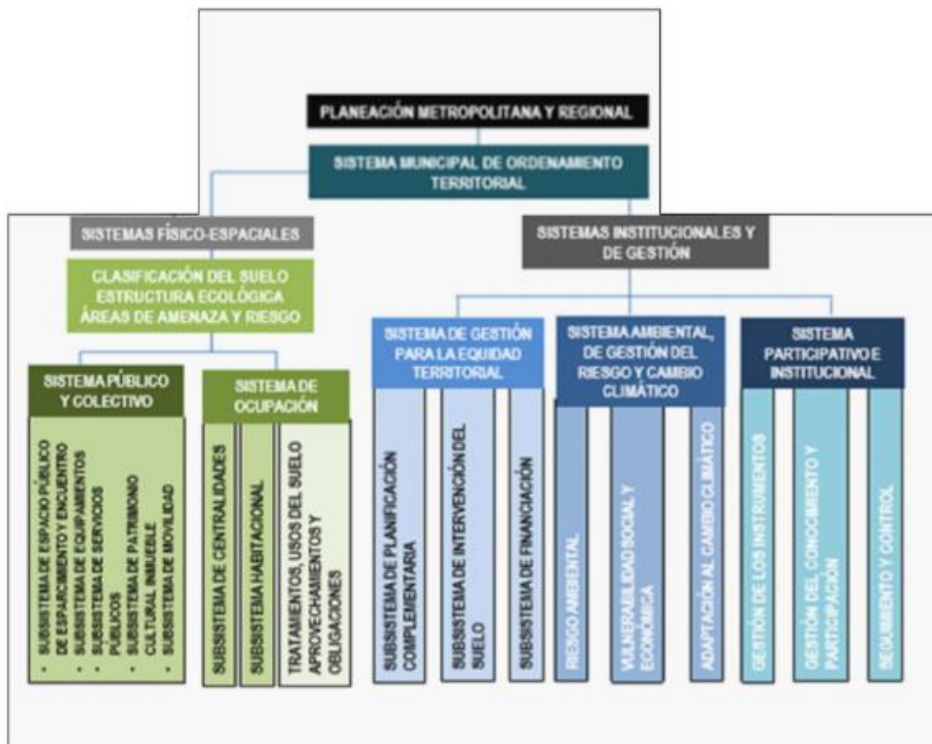


Imagen 54: Instrumentos del Sistema Espacial y del Sistema Institucional y de Gestión

Fuente: Acuerdo 048 p.5 de 2014

Editado por el autor

Según el Artículo 455 define: “El macroproyecto es el instrumento de planificación complementaria de segundo nivel, a través del cual la Administración Municipal desarrolla las Áreas de Intervención Estratégica -AIE-, estableciendo el conjunto de acciones orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura orientando así el crecimiento de la ciudad.” (Acuerdo 048, 2014, p. 560).

También se definen en este Acuerdo las vigencias tanto de los planes parciales que no deben superar la vigencia del Macro proyecto como tampoco la del Plan de Ordenamiento Territorial, con un tiempo máximo establecido de 12 años

Este proceso administrativo de planificación y gestión del territorio se fundamenta y direcciona en el marco estratégico desarrollado a través del Sistema de Ordenamiento Territorial, la estructura es la siguiente:

Toda decisión del Plan se enmarca en una visión estratégica y de largo plazo del ordenamiento territorial, que incorpora el sistema regional y metropolitano de planificación.

El Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial instrumenta el marco estratégico y comprende el conjunto de decisiones sobre el territorio en su manifestación físico-espacial, apoyadas en procesos de implementación en los sistemas institucionales y de gestión.

El conjunto de disposiciones del Plan que gobiernan los Sistemas Físico Espaciales, se concretan en el uso y ocupación del territorio desde tres elementos transversales y dos sistemas.

En primer lugar se establecen tres componentes que por sus características y contenidos, se configuran como elementos transversales y tributarios a los Sistemas físico-espaciales e Institucionales y de Gestión.

El primero es La Estructura Ecológica y las áreas de amenaza y riesgo, como elementos de soporte físico de carácter natural, que aportan, orientan y condicionan, todas las estrategias e intervenciones de los demás sistemas territoriales.

La Clasificación del Suelo como norma estructural establece parámetros al desarrollo y ocupación del territorio.

En segundo lugar, el Sistema Público y Colectivo que orienta la ocupación del espacio común de todos los habitantes, compuesto por los subsistemas de Espacio Público de esparcimiento y encuentro, Equipamientos, Patrimonio cultural inmueble, Servicios públicos y Movilidad.

Por último, el Sistema de Ocupación referido al espacio privado, conformado por los subsistemas de Centralidades, Habitacional, y por las normas de Usos, Tratamientos, Aprovechamientos y Obligaciones urbanísticas.

Dando continuidad con los instrumentos de planificación que conforman este subsistema se mencionará:

Los Proyectos Urbanos Integrales del Ámbito Ladera, (no hacen parte laderas consolidadas), definidos en el artículo 479 del presente Acuerdo, se incorporan aquí para planificación en ámbitos barriales y de centralidades, dejando de lado lo que se tenía plasmado en los acuerdos anteriores en las intervenciones para estos sitios que era por medio de planes parciales.

Dentro del Plan de Desarrollo Local (PDL)/ comuna 3 Manrique se tiene previsto (Plan indicativo comuna 3 Manrique, año 2014, pág. 23, 34:45), inversiones que iniciaron en el año 2016 y van hasta el año 2027, incluyen desarrollos físico espaciales en mejoramientos de vivienda, de espacios peatonales, equipamientos y espacios públicos.

Como proceso de desarrollo local coherente busca fortalecer la planificación zonal a partir de las necesidades identificadas por la comunidad participante con cinco líneas estratégicas y son: sociocultural, ambiental, físico-espacial, económico y político-institucional, se tienen en cuenta los instrumentos de planeación y gestión, como el Plan de Ordenamiento Territorial, del cual salen lineamientos definidos para el territorio, en donde en cada línea se toman datos de la forma de vida de cada vivienda.

En la línea físico espacial están los siguientes componentes: vivienda, equipamientos, espacio público, movilidad, y servicios públicos, identificándose las siguientes problemáticas habitacionales: Se carece de un adecuado control y planeación en la construcción de viviendas, falta espacio suficiente y adecuado al interior de las viviendas, Aumento en la construcción de Viviendas de Interés social -VIS con baja calidad

habitacional, sin tener en cuenta las prioridades de la población ni su contexto social y familiar, además de la legalización de predios.

En términos generales la vivienda sigue siendo una de las necesidades más insatisfechas para gran parte de la población de ladera, ya sea por la falta de ésta o la precariedad que presentan las existentes, donde se espera que al finalizar este proceso se cierre un poco la brecha y la exclusión a las que están sometidos estos habitantes.

En cuanto a los Distritos Rurales Campesinos, definidos en el artículo 481 del presente Acuerdo, permite una forma de planificación metodológica de acuerdo con unas condiciones físicas, sociales y económicas del suelo rural.

En el tercer nivel tenemos:

- Los Planes Parciales, como unidades de planificación en suelos de expansión, desarrollo o renovación desarrollando las disposiciones del presente plan y los macroproyectos, posibilitando la transición entre estos y los proyectos urbanísticos.
- Los Planes de Legalización y Regularización Urbanística son los instrumentos de planificación el cual trata sobre los asentamientos precarios y urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social sin el cumplimiento de las normas urbanísticas, y se encargará de procesos como el Primed fase II, el cual había quedado en el acuerdo 046 del 2006 en una especie de limbo pues no se había indicado bajo cual plan se seguiría tratando.
- Planes Maestros: serán la herramienta encargada de tratar el plan de desarrollo urbanístico y arquitectónico de polígonos con tratamiento urbano de áreas para la preservación de la infraestructuras y del sistema público.
- Unidades de Planificación Rural: serán un complemento de planificación de los distritos rurales campesinos.
- Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP: Esta herramienta permitirá tener un mayor cuidado y especificidad sobre áreas urbanas que presenten características de conservación del patrimonio y de edificaciones aisladas que reúnan este requisito.

Como medida correctiva detectada en los dos Acuerdos anteriores, en este se realiza un ajuste institucional y reglamentación de instrumentos de gestión del suelo en parte como

respuesta a dichos hallazgos y es así que se implementan una serie de acciones en procurar de alcanzar una mayor eficiencia de dichos instrumentos:

Desarrollo institucional, Incorporación y reglamentación de los instrumentos de gestión del suelo, Racionalización del instrumento, Manejo integrado mediante Macroproyectos.

A continuación se presenta en la tabla del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, los niveles de los instrumentos.

Tabla 13: Planes parciales aprobados en el Macroproyecto Rio Sur

Sistema de Gestión para la Equidad Territorial		
Subsistemas	Jerarquía	
Subsistemas de instrumentos de planificación del suelo	De segundo nivel	De tercer nivel
	Macroproyectos	Planes Parciales:
	Proyectos Urbanos Integrales del Ámbito Ladera	Planes de Legalización y Regularización Urbanística
	De segundo nivel	De tercer nivel
	Distritos Rurales Campesinos	Planes Maestros
		De tercer nivel
		Unidades de Planificación Rural
		Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio
Subsistema de Instrumentos de Intervención del Suelo	Instrumento	
	Afectación por obra pública	
	Anuncio de proyecto, programa u obra	
	Bancos inmobiliarios	
Subsistema de Instrumentos de Intervención del Suelo	Derecho de preferencia	
	Desarrollo prioritario	

Tabla 13: Continuación

	Enajenación forzosa
	Enajenación voluntaria y Expropiación
	Reajuste de tierras e integración inmobiliaria
Subsistema de instrumentos de financiación	Transferencia de derechos de construcción y desarrollo
	Venta de derechos de construcción y desarrollo
	Transferencia de cesiones
	Contribución en valorización
	Participación en la plusvalía
	Pago en especie
	Otras fuentes de financiación

Fuente: Elaboración propia a partir del Acuerdo 048 de 2014

Con la puesta en marcha del acuerdo 048 de 2014, se incorporan las herramientas reclamadas en los anteriores, haciendo un POT más acorde con las realidades territoriales y se involucra aspectos y actores antes ignorados, haciendo de este una mejor herramienta de planificación urbana y gestión del suelo no solo urbana sino rural.


Anexo B. Licencias urbanas de los inmuebles que hacen parte de la unidad de análisis y Ficha catastral

Acudiendo a los archivos de planeación de la ciudad se obtuvieron las copias de las licencias existentes en los inmuebles del sector, objeto del presente trabajo y que se ha denominado Unidad de Análisis.

Realmente son pocas para el número de inmuebles existentes, y del total, hay algunas que han sido desvirtuadas por que han sufrido cambios en el número de destinaciones sin haber hecho las gestiones respectivas ante el órgano oficial competente.

Esto deja en evidencia la permanente y constante cultura de informalidad que hay en la ciudad a la hora de legalizar las edificaciones nuevas y las adecuaciones o ampliaciones en las existentes.

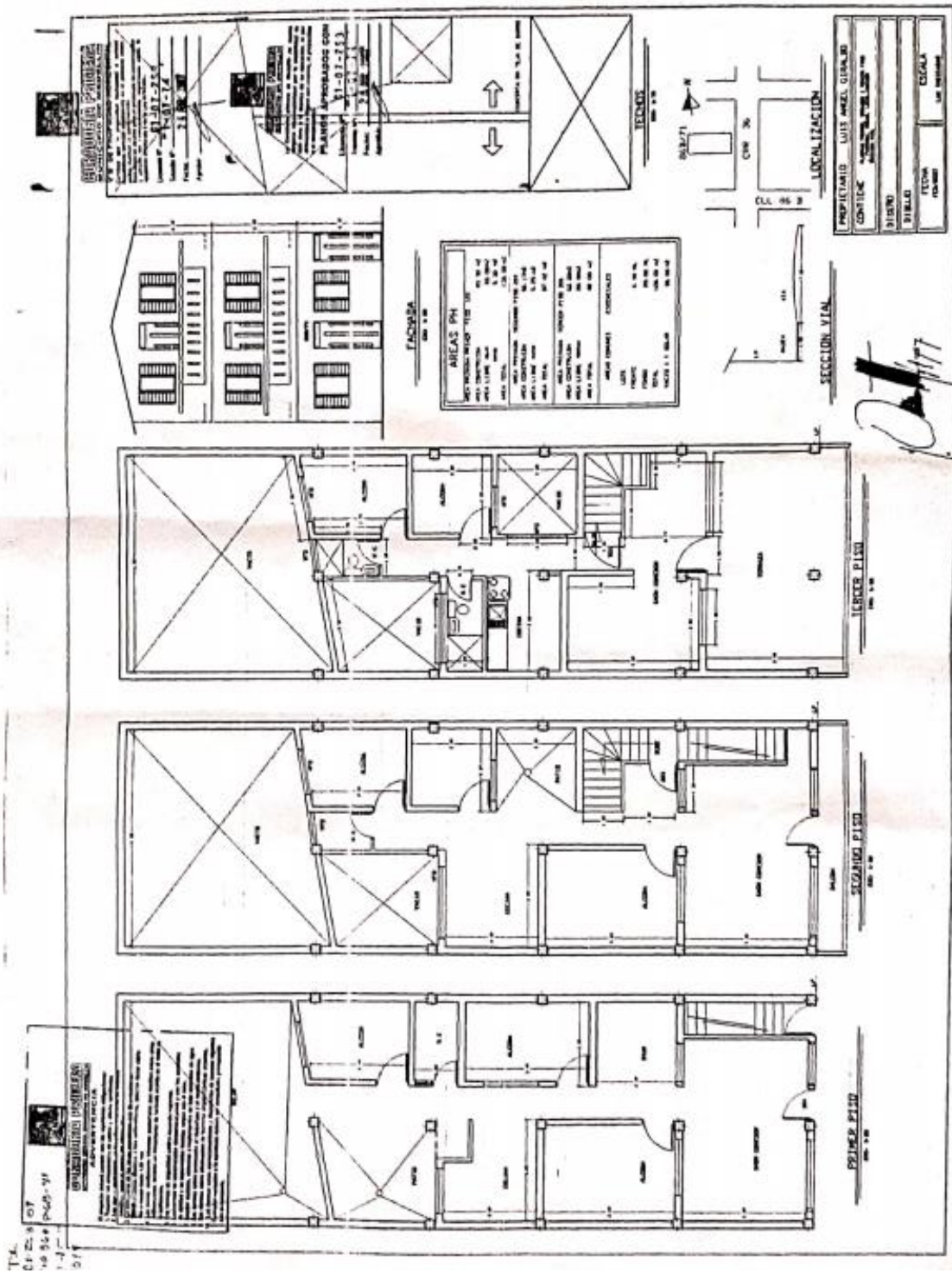
Además se constituye en prueba fehaciente de los planos expuestos en el capítulo 3.

 <p>CURADURIA URBANA SEGUNDA Municipio de Medellín Carlos E. González E. Carrera 48 Nro. 12 Sur-148 - Piso 2, Centro Profesional El Crecero Teléfono: 311 66-28 - Fax: 311-97-66</p>		<p>URBANIZACIÓN</p> <p>MANDANAS) LOTES(S) BLOQUE(S)</p>		<p>ALINEAMIENTO</p> <p>LICENCIA NRO: C2-0421/2001 Vº LICENCIAS) RAD. C2-0490/200</p>		<p>HOLLA NRO</p>	
<p>DIRECCIÓN PREDIO CARRERA 36 NO 86B - 29 / 31</p>							
<p>LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN</p>							
<p>INTERESADO ANA ROGELIA ARANGO</p>							
<p>PARA RECONOCIMIENTO, ADICION Y REFORMA EN 1º A 5º P.</p>							
<p>DESTINACIONES) 5 VIVIENDAS</p>							
<p>AVALÚO CONSTRUCCIÓN \$6.078.375</p>							
<p>IMPUESTO CONSTRUCCIÓN EXENTO ACTO 80/98</p>							
<p>BOLETA NRO.</p>							
<p>FRENTE 6.40 MS FONDO 20.00 MS</p>							
<p>ÁREA LOTE 124.00 M2 ÁREA SÓTANOS 0 M2</p>							
<p>A.C. PISO 1º 44.40 M2 A.PISOS SUP. 284.30 M2</p>							
<p>A.L. PISO 1º ----- M2 A.C. TOTAL 328.70 M2</p>							
<p>OBSERVACIONES AREA REF. 25%: 35.95M2 EN 2º PISO.</p>							
<p>FECHA MAYO 18/2001</p>							
<p>RESPONSABLE CARLOS E. GONZALEZ ECHA</p>							
<p>CURADOR URBANO</p>							
<p>RESOLUCIÓN C2-0421/2001</p>							
<p>FECHA MAYO 18/2001</p>							
<p>CARLOS E. GONZALEZ ECHA</p>							
<p>CURADOR URBANO</p>							
<p>ADICIONES Y REFORMAS - 1</p>							
<p>PARA ADICIONES Y REFORMAS - 1</p>							
<p>DESTINACIONES)</p>							
<p>ÁREA M2 RESOLUCIÓN</p>							
<p>AVALÚO IMPUESTO</p>							
<p>FECHA</p>							

NUEVA (S) SECCIÓN (ES) DE VIA					
VIA	CALZADA	Z. VERDE	ANDEIN	TOTAL	ANTEJARDIN
CRA 36	7.50		3.70	14.90	
QUEBRADAS)			RETRO(S)		
PROYECTO VIAL			RADIO DE OCHAVE		
OBSERVACIONES					
FECHA			RESPONSABLE		

ALIN 30926	PLANEACION METROPOLITANA	MUNICIPIO DE MEDELLIN	LIC Nº 4223-85.
DIRECCION Carrera 36 No. 86B-41		AMN No. 30926-85.	
URBANIZACION		MANZANA	ZONA:
ALCANT	ENERGIA	INTERESADO MARIA ERNESTINA TABORDA DE M.	
OBSERVACIONES			
PARA LICENCIA DE CONSTRUCCION			
FIRMA PLANOS Legalización Subótano, sótano y lo. 01			
FECHA		PISO Nº	DESTINACION
		1 Leg. Subótano,	290.070.00 Habitación.
		2 sótano y lo. piso	
		3	
		4	
		5	
		6	
		7	
		8	
ALINEAMIENTO		MAT Nº	
PARA CONST. <input type="checkbox"/> REF. <input type="checkbox"/> CERC. <input type="checkbox"/> INFOR <input type="checkbox"/>			
NUEVO PARAMENTO ACTUAL			
RETROCESO			
JEFE DE KARDEX.		AVALUO	
		290.070.00	
		IMPUESTOS = \$ 6.957.00 RECIBO Nº 314559	
VIA CALZADA ANDEN Z. VERDE TOTAL ANTEJARD		FRONTE	
Crá. 36	7.00 1.20 2.60 16.80	Mts. FONDO	
		Mts. 2 AREA BOTANOS 79.00 Mts. 2	
		Mts. 2 A. C. PISO IN 20.00 Mts. 2 A. PISO SUP. Mts. 2	
		Mts. 2 A. L. PISO IN Mts. 2 A. C. TOTAL 99.00 Mts. 2	
PROYECTO Nº		OBSERVACIONES: Acuerdo 11/84,	
RADIO DE OCHAVE =		Pagó por nomenclatura \$580.00	
OBSERVACIONES:		MUNICIPALIDAD DE MEDELLIN	
VIII-23-85.		8-24-85.	
DELMARCADOR		FECHA	

11 NOV 1985



32369-

CURADURÍA CUARTA	Resolución	C4-2560 de 2010
MUNICIPIO DE MEDELLÍN	Consecutivo 4053	25 de Junio

RESOLUCIÓN C4-2560 DEL 25/6 /2010
Trámite 05001-4-09-4053

FOR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA EL RECONOCIMIENTO DE UNA EDIFICACION Y SE APRUEBAN PLANOS PARA PROPIEDAD HORIZONTAL

El Curador Urbano Cuarto de Medellín, según Decreto de Nombramiento No. 1686 de 2007 en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1995, 564 de 2006 y demás decretos reglamentarios que los modifiquen, adicionen o sustituyan y 01 de 1984.

CONSIDERANDO

1. Que mediante Radicado 05001-4-09-4053, Gabriel Jaime Posada y otros, con cédula de ciudadanía N° 71.672.321, solicitó el reconocimiento de una edificación y se aprueban planos para propiedad horizontal, para el predio ubicado en Carrera 36 N.86B-75.
2. Que de acuerdo con las normas vigentes, el solicitante presentó la documentación exigida para dar trámite a su solicitud, la cual cumple con la reglamentación vigente.
3. Que atendiendo lo establecido en el artículo 24 del decreto 564 de 2006 se surtió la comunicación a los vecinos.
4. Que canceló tasa de nomenclatura según cuenta de cobro N° 240004658818
5. Que canceló impuesto de delineación urbana según cuenta de cobro N° 235004648733
6. Que el inmueble posee folio de matrícula inmobiliaria No. 131933
7. Que los vecinos colindantes y terceros no se hicieron parte de este trámite.
8. Que al inmueble le corresponde el siguiente alineamiento:

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Andén	Zona verde	Total	Antejardín
CR36	3,70	2,00	VBLE.	VBLE.	
Nuevo paramento y/o retroceso: Respetar del borde de la calzada 4.00m por el sur y 4.50m por el norte. Total variable mayor a 16.00m. Valido para reconocimiento de tres niveles.					
Proyecto Nro:					
Radio de Ochove:					
Observaciones: Otros retiros según normas.					

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO. Se declara el reconocimiento de una edificación a Gabriel Jaime Posada, y se aprueban planos para propiedad horizontal, para el predio ubicado en Carrera 36 N.86B-75.

ARTÍCULO SEGUNDO. El proyecto aprobado posee las siguientes características:

Descripción del proyecto:	BIFAMILAR EN TRES PISOS;
Constructor responsable:	La construcción de la obra deberá ser responsabilidad del propietario del inmueble, de acuerdo a lo establecido en la ley 400 de 1997. Propietario Gabriel Jaime Posada, con cédula de ciudadanía N° 71.672.321
Área reconocimiento:	88,55 m ² en primer piso, 106,30 m ² en pisos superiores
Cuadro de áreas:	Frente del lote: 6.40 m. Fondo del lote: 20.00 m. Área del lote: 128.00 m ² . Área construida 1er. Piso: 88.55 m ² . Área construida pisos superiores: 106.30 m ² .
Destinaciones generadas:	2 Viviendas
Actualización destinaciones:	2 Viviendas
Nomenclatura:	CARRERA 36 # 86B-75/77(0201) viviendas. Nomenclatura asignada por la subsecretaria de catastro municipal según NC-2416/10
Adecuaciones arquitectónicas:	Según planos arquitectónicos presentados.
Adecuaciones estructurales:	Según diseño estructural presentado.

Honestidad, eficiencia y seriedad

Calle 48 (Pichincha) No. 65-42 Tel. 260 94 50 - Fax 260 73 78.

E-mail: info@curaduria4medellin.com.co Site Web: <http://www.curaduria4medellin.com.co>

Medellín - Colombia

CURADURÍA CUARTA	Resolución	C4-2560 de 2010
MUNICIPIO DE MEDELLÍN	Consecutivo 4053	25 de Junio.

- de seguridad instaladas en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de 85 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión;
- Si el proyecto aprobado mediante la presente resolución contempla en su diseño la construcción de piscina, deberá cumplir en lo pertinente con la resolución No. 3751 de 1993;
 - Cumplir con los Decretos Reglamentarios sobre normas de seguridad colectiva y contra incendios, Ley Nacional 675 de 2001 sobre Régimen de Propiedad Horizontal, Ley 833 de 2002 sobre patrimonio arqueológico nacional, Decreto Nacional 1728 de 2002 sobre licencias ambientales, Resolución 180398 de 2004 sobre la reglamentación técnica de instalaciones eléctricas, Ley 810 de 2003 sobre sanciones urbanísticas, Resolución 3751 de 1993 sobre exigencias en la construcción de piscinas, Decreto Nacional 1538 de 2005 sobre accesibilidad al espacio público.

ARTICULO QUINTO: De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 564 de 2006, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTICULO SEXTO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de las obras que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 54 del Decreto 564 de 2006.

ARTICULO SÉPTIMO: Forman parte integrante de la presente licencia, los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos que la soportan y la certificación de disponibilidad de servicios públicos expedida por Empresas Públicas de Medellín, o la autoridad competente.

ARTICULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra. (Tener en cuenta las vigencias para licencias de urbanismo de 24 meses prorrogables por 12 max). Para adecuar la edificación al cumplimiento de las normas sismoresistentes y/o a las normas arquitectónicas vigentes y desortas en el artículo segundo, la vigencia será de veinticuatro meses (24) improrrogables.

ARTICULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTICULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente el acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFIQUESE Y CÚPLASE,

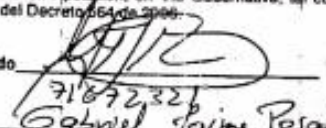
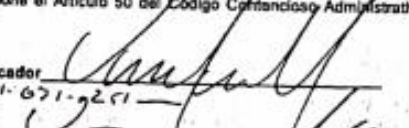
Dada en Medellín a los 25 días del mes de Junio del año 2010



WILMAR ADOLFO SERNA MONTOYA
Curador Urbano Cuarto de Medellín



VICTOR MANUEL GONZALEZ
Asesor

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO DE LA RESOLUCIÓN No. C4-2560-2010	
El día de hoy <u>30 de Julio / 10</u> se notifica el contenido de la presente Resolución a Gabriel Jaime Posada con cédula de ciudadanía No. 71.672.321.	
Se le hace saber al interesado que dispone de 5 días siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio en Apelación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 50 del Código Contencioso Administrativo y el Artículo 30 del Decreto 564 de 2006.	
El notificado CC. Nombre	El notificador CC. Nombre
 71.672.321 Gabriel Jaime Posada H	 71.671.9251 Victor Manuel Gonzalez

Honestidad, eficiencia y seriedad.

Calle 48 (Pichincha) No. 65-42 Tel. 260 94 50 - Fax 260 73 78.

E-mail: info@curaduria4medellin.com.co Sitio Web: <http://www.curaduria4medellin.com.co>
Medellín - Colombia

