

Dos datos para cuando se caen los edificios
Por: Héctor Riveros, Sáb, 2013-10-19 09:09



La impresionante caída de un edificio en un sector de estrato 6 de Medellín ha abierto una polémica sobre los riesgos y las responsabilidades relacionados con el tipo de ocupación del territorio de las ciudades y los controles que se ejercen a la actividad de la construcción.

El caso de Medellín es sintomático de lo que ocurre en otras partes: se están adelantando construcciones en zonas inestables o que deberían estar ambientalmente protegidas. Allá el debate se ha dado e incluso se han tomado decisiones para impedirlo o para disminuir las cargas y las densidades urbanísticas de la zona.

Ante el riesgo de una urbanización descontrolada en zonas de ladera, en el 2006 se modificó el Plan de Ordenamiento Territorial de esa ciudad para hacer más restrictiva la construcción en lugares como El Poblado y ya en 2004 se había condicionado la conexión de servicios públicos a la verificación del cumplimiento de todas las condiciones contenidas en las normas urbanísticas y la licencia de construcción.

Es decir que las autoridades locales hicieron lo que tenían que hacer. Incluso en el caso particular de la torre 6 del edificio Space, el proceso que se conoce como de recibo de obra por parte del municipio no había terminado cuando colapsó, precisamente porque la constructora aún no había acreditado el cumplimiento de todas las condiciones.

Es muy simple: si el edificio Space se hubiera tenido que ajustar a lo que Medellín dispuso en las modificaciones al Plan de Ordenamiento Territorial del 2006 no se hubiera podido construir como se construyó y si el acuerdo del 2004 se hubiera cumplido, esa edificación no tendría conexión a servicios públicos y no hubiera podido ocuparse.

Pero el edificio se construyó con base en las normas antiguas que son más permisivas en materia de ocupación del territorio y la condición para conectar los servicios públicos fue derogada hace tres años. Las dos decisiones fueron adoptadas por el Gobierno Nacional en sendos decretos reglamentarios que hacen concesiones a los constructores, arrebatan facultades de los municipios y desconocen la competencia de la entidad territorial de dictar normas “en materia de uso del suelo” y violan el principio de autonomía territorial.

Como [lo denunció el economista Mauricio Cabrera para el caso de Cali](#) [1], pero que se aplica a todas las ciudades de Colombia, a la proclividad de las normas “se sumó otra subordinación del interés público a las presiones privadas por parte del gobierno nacional. Por obra y gracia del decreto 564 de 2006, una buena parte de las licencias de construcción que hoy se otorgan en Cali y en todas las ciudades de

Colombia no deben adecuarse a las exigencias de los POT vigentes, sino a normas anteriores y obsoletas.

Dice el artículo 7 de ese decreto que “Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización”. Los grandes beneficiados con esta norma fueron los propietarios de la tierra urbana y los constructores privados que pudieron utilizar para sus proyectos normas urbanísticas anteriores más laxas, y así extraer una mayor plusvalía sobre el precio de la tierra”.

En plata blanca esto lo que quiere decir es que una buena parte del suelo urbanizable de Colombia se rige por Planes de Ordenamiento Territorial modificados precisamente para evitar que se pueda hacer lo que los anteriores permitían. Los municipios tienen poco por hacer para planificar el desarrollo de su territorio por cuenta de esa decisión tomada sin ninguna discusión. La norma parece redactada en algún gremio de la construcción.

Medellín y Bogotá habían, además, decidido no autorizar la conexión de los servicios públicos hasta que la obra no se recibiera a satisfacción por las autoridades locales, pero –otra vez- un Decreto Nacional entró en “defensa” de los constructores privados y dispuso que “en ningún caso se podrá supeditar la conexión de servicios públicos domiciliarios a la obtención del permiso de ocupación y/o demás mecanismos de control urbano del orden municipal o distrital. Dicha conexión únicamente se sujetará al cumplimiento de lo previsto en la Ley 142 de 1994 y sus reglamentaciones o a las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan”.

Es un aparte del artículo 53 del decreto 1469 de 2010, uno de cuyos propósitos fue limitar la ingerencia y la capacidad de control de las autoridades municipales a la actividad de la construcción, que –por lo demás- es una de las materias expresamente atribuidas a su competencia por la Constitución.

Ya en el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010 se había intentado quitar facultades a los municipios a través de la figura de los “macroproyectos de interés nacional” pero la Corte Constitucional declaró inexecutable la norma para proteger las competencias locales.

La Corte encontró en esa oportunidad que “la posibilidad de que mediante los macroproyectos se pueda modificar de manera automática cualquier POT, termina generando una grave inseguridad jurídica sobre los mismos, siendo inadmisibles que actos administrativos adoptados por una autoridad del orden nacional terminen convirtiéndose en instrumentos de planeación que se superpongan a los POTs”, es decir lo mismo que el Consejo de Estado hubiera dicho si se hubieran demandado los dos decretos que he mencionado.

Eran tiempos de confianza inversionista: los decretos y la ley llevan la misma firma, la de un candidato al Senado.

Perfiles relacionados:



[2]

```
jQuery(function(){ jQuery('iframe').height(jQuery('iframe').contents().find('html').height()); });
```

URL de origen: <https://archivo.lasillavacia.com/historia/dos-datos-para-cuando-se-caen-los-edificios-45909?page=1>

Enlaces:

[1] <http://elpueblo.com.co/un-pot-mutilado/>

[2] <https://archivo.lasillavacia.com/quienesquien/perfilquien/alvaro-uribe-velez>