

**El principio de planeación en la contratación estatal en la construcción de Vivienda de Interés Social: Estudio de caso Urbanización Señorial, municipio de Envigado**

Lindon Johnson Galeano Abello



Universidad Autónoma Latinoamericana  
Facultad de Derecho  
Medellín  
2021

**El principio de planeación en la contratación estatal en la construcción de Vivienda de Interés Social: Estudio de caso Urbanización Señorial, municipio de Envigado**

Presentado por:  
Lindon Johnson Galeano Abello

Trabajo de grado presentado para optar al título de  
Abogado

Asesor:  
Mario Enrique Correa Muñoz



Universidad Autónoma Latinoamericana  
Facultad de Derecho  
Medellín  
2021

### **Dedicatoria**

*A mi familia, porque ha sido esa voz de aliento y fuente de motivación en todas las metas y propósitos profesionales que me he trazado.*

## Contenido

|   | Pág. |
|---|------|
| Resumen.....  | 5    |
| Abstract.....   | 6    |
| 1. Planteamiento del problema .....   | 7    |
| 1.1. Descripción del problema.....  | 7    |
| 1.2. Pregunta de investigación.....   | 9    |
| 2. Justificación.....   | 10   |
| 3. Objetivos.....   | 11   |
| 3.1. General .....  | 11   |
| 3.2. Específicos .....  | 11   |
| 4. Marco teórico.....   | 12   |
| 5. Diseño metodológico.....   | 13   |
| 6. Resultados y análisis.....   | 14   |
| 6.1. Naturaleza y características del principio de planeación en la contratación estatal.....   | 14   |
| 6.2. Mecanismos para la contratación pública de proyectos de Vivienda de Interés Social en Colombia.....  | 16   |
| 6.3. Falencias que se han venido presentando en los procesos de planificación para la construcción de Viviendas de Interés Social bajo la modalidad de selección pública en la Urbanización Señorial en el municipio de Envigado..... | 22   |
| 7. Conclusiones.....  | 32   |
| Referencias.....  | 34   |

## Resumen

La presente monografía de compilación tiene por objeto identificar las manifestaciones de la inobservancia del principio de planeación en la contratación estatal en la construcción de Vivienda de Interés Social teniendo como referencia el caso de la Urbanización Señorial en el municipio de Envigado; para ello, se parte del reconocimiento de la naturaleza y características del principio de planeación en la contratación estatal desde la norma y la jurisprudencia colombiana; de igual manera, se determinan los diferentes mecanismos para la contratación pública de proyectos de Vivienda de Interés Social en Colombia; y por último, se establecen las falencias que se han venido presentando en los procesos de planificación para la construcción de este tipo de viviendas bajo la modalidad de selección pública en la Urbanización Señorial en el Municipio de Envigado.

**Palabras clave:** construcción, contratación estatal, principio de planeación, selección pública, Vivienda de Interés Social.

### **Abstract**

The purpose of this compilation monograph is to identify the manifestations of the non-observance of the planning principle in state contracting in the construction of Social Interest Housing, taking as a reference the case of the Manor Urbanization in the municipality of Envigado; For this, it starts from the recognition of the nature and characteristics of the planning principle in state contracting from the Colombian norm and jurisprudence; in the same way, the different mechanisms for the public contracting of Social Interest Housing projects in Colombia are determined; and finally, the shortcomings that have been present in the planning processes for the construction of this type of housing under the modality of public selection in the Señorial Urbanization in the municipality of Envigado are established.

**Keywords:** construction, state contracting, planning principle, public selection, Social Interest Housing.

## 1. Planteamiento del problema

### 1.1. Descripción del problema

Los proyectos de vivienda de interés social se constituyen en un componente fundamental de las políticas públicas en materia de vivienda que se han venido promoviendo en los últimos años, como elemento dinamizador de la economía, así como instrumento para el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del territorio colombiano; tanto para el gobierno nacional, como para las administraciones municipales, el tema de vivienda representa un renglón fundamental en los planes de desarrollo de los diferentes mandatarios nacionales y locales del país, siendo esta una clara manifestación de la planeación de los territorios.

Sin embargo, la contratación de este tipo de proyectos adolece de una serie de falencias, derivadas, en gran medida, de la dispersión normativa sobre el tema, la cual no permite identificar un régimen jurídico que procure exceptuar determinados requisitos, ello con el fin de darle mayor celeridad a estos proyectos, muchos de los cuales, por razones burocráticas, y por el mismo fenómeno de la corrupción, tardan varios años en ejecutarse o simplemente, no se ejecutan, lo que impide una materialización efectiva de lo dispuesto en el artículo 51 Superior, el cual hace referencia al derecho a una vivienda digna y la manera como se debe promover su acceso a través de planes de Vivienda de Interés Social.

Pero estos proyectos de vivienda pueden estar sometidos a inadecuados procesos de contratación, derivados en gran medida de la falta de aplicación del principio de planeación, de ahí que en muchos casos este tipo de iniciativas, impulsadas y financiadas con recursos del Estado, no tienen en cuenta un adecuado proceso de planificación, lo que termina, en muchos de los casos, en detrimento del erario y en la pérdida de oportunidad para el logro de la materialización del artículo 51 de Constitución Política de 1991, falencia que se presenta, según Amaya (2016), porque la planeación en la contratación estatal es un principio no tipificado en el derecho colombiano, de ahí que se desconozca sus alcances y efectos en la práctica.

Según Expósito (2012), al Estado le corresponde adoptar los mecanismos que promuevan la asignación presupuestal para que se desarrollen y adelanten Proyectos de Vivienda de Interés Social, según las competencias territoriales estipuladas en el artículo 311 de la Constitución Política de 1991.

En Colombia, la contratación pública se rige por una serie de normas y principios que buscan el mantenimiento de un equilibrio financiero del contrato, además de un beneficio mutuo para las partes contratantes, pero de igual manera debe tener en cuenta una adecuada planificación para que los demás elementos logren articularse; aunque su regulación es exhaustiva, con ello lo que se pretende es evitar incurrir en sobrecostos y reducir al máximo los procedimientos excesivos, aunque cumplir con tales propósitos, todo ejercicio contractual en el país debe partir de un adecuado proceso de planeación.

Al hacer referencia al tema de la planeación en el ámbito de la contratación pública de viviendas de intereses social se está haciendo alusión a uno de los principios fundamentales de

este tipo de procesos; ante todo, la planeación implica dinamicidad en la identificación de posibles riesgos, exigencias y contingencias que se puedan presentar en la ejecución de un contrato, trátese este de un contrato de obra o de prestación de servicios.

Planear antes de ejecutar debería ser una frase que definiera la esencia de la contratación estatal, pero tristemente en Colombia es evidente que en muchos procesos de contratación estatal pareciera que este enunciado se obvia de forma arbitraria y rampante, lo cual origina consecuencias jurídicas, económicas y sociales que desembocan en una problemática de Estado que afecta a toda la sociedad, problemática que origina percances y obstáculos en el desarrollo, actuación y aplicación de la función pública y de los diferentes entes del aparato estatal.

Pero la planeación va más allá de un ejercicio previo a la ejecución de un contrato; de antemano, la planeación hace parte de la adecuada gestión contractual y es por ello por lo que este proceso no necesariamente debe conllevar a que un proyecto se ejecute; la planeación, por tanto, es un deber de toda la actividad contractual de la administración pública.

En el Municipio de Envigado, específicamente, las administraciones de turno han desarrollado procesos de promoción, adjudicación y ejecución de contratos sobre proyectos de vivienda de interés social, los cuales se han enfocado en llevar a cabo este tipo de proyectos en las zonas periféricas del Municipio y ello por la alta densidad poblacional que se presenta en su zona céntrica; sin embargo, en algunos casos, la ejecución de estas iniciativas no es producto de adecuados procesos de planificación, sino simplemente de la oportunidad que brinda un determinado sector que cuenta con un espacio habitable, pero que en la práctica no responde a las necesidades del futuro habitante de estas viviendas. Esto es precisamente lo que se dio en el barrio Señorial del Municipio de Envigado, el cual se comenzó a planear a principios de la década de los noventa, época en la cual se tramitó un proyecto de vivienda de interés social para la construcción de la Urbanización Señorial mediante un contrato de obra bajo la modalidad de selección de licitación pública.

Según información aportada por la administración del Municipio de Envigado, aunque se estipuló en la etapa de planeación que los apartamentos serían entregados a principios del año 1994, su entrega se retardó hasta el mes de diciembre del siguiente años, es decir, dieciocho meses después de lo inicialmente estipulado; a ello se suma que el contrato de esta obra no contó con estudios de suelo claros y se generaron sobrecostos para la administración y las familias beneficiarias del proyecto; también hay que tener en cuenta que el proyecto en sí mismo, con los años, presentó problemas de humedades y grietas, por las cuales la Administración municipal aun hoy en día no responde, pues de hecho es una problemática que persiste casi treinta años después de planeada la obra, lo que evidencia que las repercusiones de la falta de planeación en los proyectos de obras públicas a cargo de los distintos entes nacionales y territoriales generan consecuencias negativas, no sólo en el corto y mediano plazo, sino incluso en el largo plazo.

En este contexto, es necesario tener en cuenta la necesidad de contar con procesos de planeación de la contratación pública para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social que permitan realizar seguimientos técnicos a la ejecución de los contratos, de tal manera que estos proyectos satisfagan las necesidades reales de la población.

## **1.2. Pregunta de investigación**

¿De qué manera se manifiesta la inadecuada aplicación del principio de planeación en la contratación estatal en la construcción de Vivienda de Interés Social de la Urbanización Señorial del Municipio de Envigado?

## 2. Justificación

Para la elaboración de los contratos estatales es necesario tener presente que se realizan con el dinero de todos los contribuyentes, por esto es necesario entender que no se pueden realizar de manera arbitraria o dejando todo de manera descuidada al azar o a solucionar los problemas a medida que estos se vayan presentando, de ahí que se hable justamente del principio de planeación para poder evitar el detrimento patrimonial y así poder prever, en su gran mayoría, los problemas que se puedan ir presentando.

Por esta razón, este estudio busca entender de manera clara el concepto del principio de planeación mediante un rastreo jurisprudencial y normativo, y así establecer la responsabilidad jurídica de las entidades públicas y sus funcionarios frente a la inobservancia de dicho principio en la contratación pública.

El presente estudio se contextualiza en torno a las variables que incidieron en el proceso de planificación de la Urbanización Señorial del Municipio de Envigado, el cual, con el tiempo, ha evidenciado una serie de vacíos jurídico-normativos que es preciso reconocer, no sólo desde una perspectiva normativa y doctrinal, sino también desde el punto de vista práctico, ya que en el mediano y largo plazo se han podido entrever falencias de dicha falta de planeación que es necesario reconocer, con miras a proponer correctivos que eviten que este tipo de problemáticas se sigan presentando.

Todo lo anterior hace necesario indagar directamente en la Secretaría de Planeación del Municipio de Envigado, así como en la Secretaría de Obras Públicas, sobre los diferentes reclamos que haya realizado la comunidad o la Acción Comunal por las humedades que se han venido presentando en la mencionada urbanización, visualizando además el desarrollo de esta problemática y la manera como se ha hecho manifiesta la falta de planeación en este tipo de proyectos de vivienda.

Hay que tener en cuenta que, si bien el proyecto elegido como referente en el presente estudio data de la década de los noventa, los efectos negativos de la falta de planeación en la contratación de dicho proyecto se siguen percibiendo hoy en día, en el largo plazo; por tanto, la intención y pertinencia de este estudio es realizar una lectura de la normatividad vigente en torno a los principios de economía, responsabilidad, planeación en la etapa precontractual y transparencia, de tal forma que con ello se logre reconocer el panorama que hoy por hoy comporta el derecho colombiano para procurar una adecuada planeación de las obras ejecutadas por el Estado, a fin de evitar hechos como los ocurridos en la Urbanización Señorial del Municipio de Envigado.

### **3. Objetivos**

#### **3.1. General**

Identificar las manifestaciones de la inobservancia del principio de planeación en la contratación estatal en la construcción de Vivienda de Interés Social teniendo como referencia el caso de la Urbanización Señorial en el Municipio de Envigado.

#### **3.2. Específicos**

Reconocer la naturaleza y características del principio de planeación en la contratación estatal desde la norma y la jurisprudencia colombiana.

Determinar los diferentes mecanismos para la contratación pública de proyectos de Vivienda de Interés Social en Colombia.

Establecer las falencias que se han venido presentando en los procesos de planificación para la construcción de Viviendas de Interés Social bajo la modalidad de selección pública en la Urbanización Señorial en el Municipio de Envigado.

#### 4. Marco teórico

De acuerdo con Rave (2008), la contratación estatal en Colombia está regida por la Ley 80 de 1993 e implica toda actividad que conlleve la participación de una unidad estatal, con la inclusión o no de cláusulas excepcionales, y que puede regirse por normas de derecho público, así como también por normas de derecho privado.

Según la Sentencia C-949 de 2001, en virtud del mandato establecido por el artículo 150 Superior, el Congreso de la República dictó el Estatuto General de la Contratación como manifestación de la potestad de configuración del legislador para dictar disposiciones en materia de contratación pública y que tiene por objeto lograr el cumplimiento de los fines del Estado para la obtención de bienes y servicios que permitan la garantía de derechos y principios constitucionales de la ciudadanía; del mismo modo, en la Sentencia T-406 de 1992 se establece que el contrato estatal es un medio y no un fin en sí mismo, basado en la aplicación y puesta en práctica de principios y derechos que legitiman su naturaleza.

Precisamente, la contratación estatal en Colombia, según Durán et al. (2017), es el mecanismo a través del cual el Estado se sirve de particulares para cumplir con aquellos fines en las diferentes áreas o actividades en donde se requieren servicios, obras, consultoría u otras modalidades para proveer medios, recursos o capacidades; es, por tanto, una forma de vinculación entre particulares y el Estado, entre contratistas y contratantes, entre oferentes y entidades públicas, mediados por una relación mutua, pero regida por una serie de condiciones estipuladas en un contrato.

Bahamón (2018) reconoce que esta es una actividad basada en una serie de principios y postulados con nexos entre sí que apuntan a la minimización de los riesgos, fortalecer la transparencia y promover la eficiencia, restringiendo la manifestación de la voluntad al establecer diferentes modalidades de selección, entendido ello como un deber que limita las posibilidades de asignación y firma de contratos al cumplimiento de una serie de requisitos legales. Dicho acuerdo de voluntades, dicen Suárez & Vélez (2016), también está delimitado por la aceptación de las partes, pues conlleva una doble naturaleza (pública y privada), en donde se estipulan deberes, derechos, obligaciones y responsabilidades para cada una de ellas.

## **5. Diseño metodológico**

El enfoque que se escoge para el desarrollo del estudio es el cualitativo, pues únicamente se realizará una investigación que no tenga en cuenta datos cuantitativos, sino cualitativos de información, que ayuden a identificar las implicaciones jurídicas de la inadecuada aplicación del principio de planeación en la contratación estatal en la construcción de Vivienda de Interés Social teniendo como referencia el caso de la Urbanización Señorial en el Municipio de Envigado. El tipo de investigación que se desarrollará es descriptivo, porque solo se hará una descripción de un problema o fenómeno en particular como el antes descrito.

Se utilizó como método el estudio de caso, el cual, según Galeano (2004), pretende la exploración de diferentes hipótesis, hechos o fenómenos, con el ánimo de conformar teorías, de tal forma que de las mismas surjan herramientas que procuren algunas respuestas tentativas al problema.

Se partirá de fuentes secundarias de tipo bibliográfico, especialmente, de la normatividad y jurisprudencia pertinente al caso, además de documentos electrónicos, artículos de prensa y demás referentes que puedan servir de sustento para este artículo investigativo.

La información obtenida será interpretada y analizada, dando con ello forma a un documento en el que se evidencien los diferentes hallazgos y resultados acordes a los objetivos planteados.

## 6. Resultados y análisis

### 6.1. Naturaleza y características del principio de planeación en la contratación estatal

Los conceptos de planeación y planificación, según Aponte (2014), fueron incorporados al Estatuto General de la Contratación Estatal en Colombia (Ley 80 de 1993), en razón del papel preponderante que ocupan en el contexto de la administración y la ingeniería industrial, pues hace parte de las actividades de ejecución, evaluación y corrección de cualquier tipo de proyecto y obedece a una necesidad colectiva y económica de optimización de recursos, reducción de costos, minimización de errores humanos y alcance del desarrollo de las obras.

La planeación no es, por tanto, un mero asunto preliminar a la contratación de obras públicas, sino un elemento que debe irradiar todo el proceso contractual, incluyendo la ejecución de los proyectos y la entrega y satisfacción de las obras contratadas; ahora, ya que está presente en todas las actividades que desarrolla el Estado, debe recurrirse siempre en cualquier proceso de contratación a este elemento, de ahí que tenga un valor de control.

Los artículos 29, 209, 334, 339 y 341 de la Constitución Política de 1991 infieren algunos elementos de la planeación en la contratación pública, al ser este un asunto atinente y transversal a la administración, el cual hace parte del ejercicio de toda la actividad administrativa.

Tabla 1. *Fundamento constitucional de la planeación en la contratación pública*

| Artículo | Contenido   |
|----------|---|
| 29       | Aplicación del debido proceso a toda clase de actuaciones administrativas, incluidas las relacionadas con contratación pública.   |
| 209      | La función administrativa se fundamenta en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad. La administración pública debe procurar el cumplimiento de los fines del Estado.       |
| 334      | La dirección general de la economía se encuentre a cargo del Estado, de ahí que se encuentre facultado para intervenir en el uso del suelo y la explotación de recursos naturales, utilización y explotación de bienes y servicios. |
| 339      | Hace alusión a los Planes Nacionales de Desarrollo, el Plan de Inversiones Públicas y los recursos financieros requeridos y se asegura el uso eficiente de los recursos.  |
| 341      | El Plan Nacional de Desarrollo y el Plan de Inversiones Públicas pueden modificarse siempre que se mantenga el equilibrio económico.  |

Fuente: elaboración propia.

La planeación, además, está relacionada con principios propios de dicha actividad, como son la eficacia, la economía, la celeridad y la publicidad, los cuales se concretan y materializan en los artículos 24 a 26 de la Ley 80 de 1993, que corresponden a los principios de transparencia, economía y responsabilidad.

Al hacer referencia al principio de economía, la Ley 80 de 1993 establece que en todo proceso contractual se debe contar con los estudios y documentos que sirvan de soporte para determinar el objeto de un contrato; dicho principio también se encuentra contenido en el artículo 87 de la Ley 1474 de 2011, que impone a todas las entidades del Estado el mandato de cumplir de manera previa con todas aquellas exigencias internas que se requieran para concretar la necesidad y procedencia de la contratación.

La planeación también se encuentra relacionada con el principio de responsabilidad, el cual señala que la actuación responsable de quienes participan en un proceso contractual se materializa cuando se atiende a los fines de la Constitución y la ley y las obras que se ejecutan sirven al cumplimiento de la función pública.

En el artículo 26 de la Ley 80 de 1993, se alude propiamente a la planeación en la etapa precontractual, en donde se establece que, previo a la contratación de una obra, debe existir pleno conocimiento de lo que se requiere para poder garantizar que con el objeto de que se contrata se suple una carencia; esto encuentra complemento en el artículo 8 de la Ley 1150 de 2007, en donde se establece el deber de publicar los estudios previos con el prepliego.

Todas estas actividades se encuentran asociadas a la planeación y buscan, además, fortalecer los mecanismos de prevención de cualquier tipo de conducta corrupta; en consonancia con ello, el legislador colombiano dictó la Ley 970 de 2005, mediante la cual se aprobó la Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción; del mismo modo, dictó la Ley 1474 de 2011, sobre prevención, investigación y sanción de actos de corrupción; y expidió el Decreto 1510 de 2013, que reglamentó el sistema de compras y contratación pública, en donde se hace énfasis en la elaboración de estudios y el cumplimiento de todo el proceso de planeación.

Desde un punto de vista doctrinal, diversos autores se han referido al asunto. Aponte (2014), por ejemplo, señala que la planeación es uno de los pilares fundamentales de la administración por objetivos y con control, lo que implica tener en cuenta aspectos relacionados con la ejecución de la obra, el adecuado manejo de los recursos públicos y atender las necesidades de la ciudadanía; con ello se establece un sistema de planeación paso a paso, el cual permite la optimización de recursos y ejercer acciones de control durante las diferentes etapas de desarrollo de la obra.

En materia de obra pública, el concepto de planeación no solo queda reducido a los elementos propios de la necesidad y del acuerdo del negocio jurídico, sino que por disposición normativa implica también la obligación de contar con un control idóneo, cuya garantía de cumplimiento debe extenderse hasta el vencimiento de la garantía de estabilidad del contrato principal, contenido legal, que permite reforzar nuestra posición respecto a la planeación integral, que desborda al simple cumplimiento de unos presupuestos mínimos previos a la celebración del contrato (Aponte, 2014, p. 203).

Amaya R. (2016), por su parte, ha planteado que el principio de la planeación en la contratación pública ha tenido un desarrollo normativo producto de una simbiosis de normas que se pueden aplicar a los demás principios de la contratación, ello con el propósito de garantizar

los fines para los que se ha creado la contratación pública; por tanto, la planeación se hace necesaria y exigible en todo lo que se relacione con el contrato, pues dependiendo de la correcta planeación, se podrá medir el éxito o no de un proceso contractual.

Amaya L. (2016) ha dicho que el principio de planeación no se encuentra nominado expresamente en el Estatuto General de la Contratación, pero su sentido se desprende con total claridad de las diferentes estipulaciones que allí se señalan; a ello se suma que, en torno a esta norma, se han dictado otras disposiciones normativas que establecen los pasos previos para poder llevar a cabo un proceso de contratación y que son deberes propiamente del Estado para poder hacer una correcta administración de los recursos públicos.

De acuerdo con Mesa & Muñoz (2019), la planeación resulta fundamental para que la contratación estatal sea eficiente, pues a través de los estudios previos se pueden identificar las necesidades objetivas que demanda cada proyecto; Arenas & Arango (2020) plantean que, para que la administración funcione adecuadamente, es necesario concienciar a los funcionarios que manejan los recursos para que lo hagan de manera eficiente, sin que exista detrimento del patrimonio público; es así como planear permite reconocer anticipadamente la forma como se van a ejecutar y administrar esos recursos, presentando los estudios de forma técnica y especializada en cada caso.

## **6.2. Mecanismos para la contratación pública de proyectos de Vivienda de Interés Social en Colombia**

Las políticas públicas en materia de vivienda en Colombia son una serie de iniciativas que se han venido promoviendo en el último par de décadas, principalmente desde el ejecutivo, ya que constituyen un factor que no sólo dinamiza la economía, sino también mejora ostensiblemente la calidad de vida de los ciudadanos. Representan, por tanto, un importante componente en la agenda administrativa, tanto del gobierno central como de las administraciones territoriales.

Según señala Solarte (2017), ante las dificultades de muchas personas para adquirir un techo digno, el Estado ha tenido que diseñar estrategias que permitan el acceso de las clases menos favorecidas a subsidios y préstamos con intereses blandos mediante proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS).

Este tipo de vivienda procura la materialización del derecho económico, social y cultural a la vivienda digna, reconocida como tal en razón de que Colombia se concibe como un Estado Social de Derecho; además, es una garantía consagrada en el artículo 51 Superior, el cual establece que el Estado debe fijar las condiciones necesarias para la materialización efectiva de este derecho, promoviendo para ello planes de construcción de viviendas de interés social y promoviendo políticas públicas de financiación con mecanismos subsidiados.

El tema del derecho a la vivienda digna también encuentra sustento en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, ratificado por Colombia a través de la Ley 74 de 1968, en cuyo artículo 11 se dispone que los Estados deben reconocer el derecho de todas las personas a una vivienda adecuada y a una mejora constante de sus condiciones de existencia. Tal y como lo plantea Nudelman (2017), la vivienda digna es algo que va mucho más allá de una

estructura material; se trata de un instrumento idóneo para el desarrollo de la sociedad, así como también para la protección de otros derechos conexos, como la seguridad, la paz y la dignidad.

La propia Corte Constitucional colombiana en diversos fallos ha reconocido los atributos y características del derecho a la vivienda digna; así, por ejemplo, en la Sentencia T-021 de 1995 destacó que el derecho a la vivienda adquiere el rango de derecho fundamental si se encuentra conexo con otros derechos de esta naturaleza; en la Sentencia T-495 de 1995 señaló que el Estado debe brindar los sistemas adecuados de financiación de este tipo de proyectos a largo plazo; en la Sentencia T-016 de 2007 manifestó que el derecho a la vivienda digna es autónomo y fundamental, ya que guarda una relación directa con la dignidad humana; y en la Sentencia T-433 de 2016 expresó que a través de la vivienda se satisface la necesidad humana de disponer condiciones adecuadas y suficientes para vivir con dignidad.

En este sentido, puede decirse que la Vivienda de Interés Social es aquella que está dirigida o construida para personas con menores ingresos económicos y que son cabezas de familia o cuyas familias son numerosas. El gobierno ha determinado que los programas de Vivienda de Interés Social están dirigidos a las familias con ingresos inferiores a los cuatro salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Por su parte, la Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) es aquella que está dirigida a personas con mayores dificultades económicas. El precio de esta vivienda es inferior a la Vivienda de Interés Social y su valor máximo es de 70 salarios mínimos legales vigentes, mientras que la de interés social es de 135 smlmv. El artículo 33 de la Ley 1796 de 2016, que modifica el artículo 90 de la Ley 1753 de 2015, señala que este tipo de proyectos habitacionales deben cumplir con unos estándares de calidad específicos, así como estar dirigidos a financiar viviendas en municipios de tercera, cuarta, quinta y sexta categoría y no superar los 135 smlmv.

Sin embargo, este tipo de proyectos adolecen de una serie de falencias que se derivan de sus procesos contractuales, ello debido a que no existe un régimen excepcional que permita contratar este tipo de proyectos, por lo que es necesario acogerse a lo dispuesto en las leyes 80 de 1993 y 1150 de 2007 y demás normativas reglamentarias, en donde las disposiciones se encuentran dispersas y no existen reglas claras y específicas para la planeación y ejecución de estos contratos.

De acuerdo con Expósito (2012), al Estado le corresponde el deber de promover los mecanismos necesarios para que se garantice a las personas de escasos recursos acceso a Vivienda de Interés Social y Viviendas de Interés Prioritario, tipologías que buscan sufragar las necesidades habitacionales de las clases más vulnerables y de la clase trabajadora, a través de programas como el subsidio a las tasas de interés, Mi Casa Ya, Vivienda para Jóvenes, entre otros, contenidos en el Decreto 1077 de 2015, que contiene el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual ha sido modificado y adicionado por otros decretos que facilitan el acceso a la vivienda en Colombia.

Frente a la forma como deben planearse y contratarse este tipo de proyectos, no existe uniformidad de criterios, de ahí que generalmente se recurra a regímenes excepcionales, en donde se apliquen disposiciones propias del derecho privado o se acuda a contratos de obra o

régimenes mixtos derivados de la interpretación del artículo 32 de la Ley 80 de 1993 y a los convenios de asociación contenidos en la Ley 489 de 1998, la cual establece que todo ente estatal, siempre que observe los principios constitucionales establecidos en el artículo 209, puede celebrar convenios de asociación o crear personas jurídicas para llevar a cabo actividades contractuales, las cuales se regirán por normas de carácter civil.

En virtud de estas normativas, los proyectos de Vivienda de Interés Social pueden ejecutarse mediante Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, a quienes los municipios y áreas metropolitanas les entregan los recursos para su administración; estos fondos reciben las ofertas respectivas para evaluar los requisitos y condiciones establecidas por el Ministerio de Vivienda. Pizarro et al. (2009) señalan que, si las ofertas cumplen con todas las condiciones del proyecto, los recursos pasan a ser desarrollados por particulares, quienes son los que tienen la experiencia para ejecutar estas iniciativas, situación que conlleva a la existencia de un vacío normativo, ya que, en la realización de las obras se deben aplicar disposiciones propias del derecho privado, con lo cual se produce una desnaturalización de la contratación pública de esta clase de proyectos.

La fundamentación de este régimen encuentra sustento en la Ley 3 de 1991, que permite a los municipios y a otras entidades crear este tipo de fondos; dicha ley dio la posibilidad para que se creara el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -INURBE- para que cumpla funciones como coordinar sus actividades con las entidades del Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social para el desarrollo de las políticas respectivas y la aplicación de la Reforma Urbana. En especial, coordinará con la caja de crédito agrario, industrial y minero los planes de Subsidio Familiar de Vivienda con los programas de crédito de esa entidad para vivienda rural, además de administrar los recursos nacionales del Subsidio Familiar de vivienda en coordinación con las gobernantes locales, para la construcción, adquisición, mejoramiento, reubicación, rehabilitación y legalización de títulos de vivienda de interés social. Prestará asistencia técnica y otorgará créditos a las administraciones locales, a los fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, organizaciones populares de vivienda y entidades ejecutoras, a través de intermediarios financieros o con garantías bancarias, para el desarrollo de programas de soluciones de vivienda de interés social. Igualmente permitiendo la integración del sector público con el sector privado para que cumplan funciones que conduzcan a la financiación, construcción, mejoramiento, reubicación, habilitación y legalización de títulos para esta clase de viviendas, donde todas las entidades que lo integren deben actuar de conformidad con las políticas y planes generales adoptados por el gobierno colombiano.

Este sistema es un mecanismo permanente de coordinación, planeación, ejecución, mejoramiento y evaluación de todas las actividades que realicen las entidades que lo compongan, manteniendo como propósito lograr una mayor racionalidad y eficiencia en la asignación como el uso de los presupuestos y recursos para que se dé un buen desarrollo en las políticas de Vivienda de Interés Social. Todas las entidades que integren el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social conformaran los subsistemas de fomento o ejecución, de asistencia técnica y promoción a la organización social y financiación de acuerdo con las funciones que cumplan. El sistema es integrado por los organismos nacionales, departamentales, intendenciales, comisariales, municipales, distritos especiales, áreas metropolitanas y por las organizaciones populares de vivienda, organizaciones no gubernamentales y las empresas privadas que

fomenten, diseñen o ejecuten programas de vivienda de interés social. Envigado que para la época era la cuarta municipalidad con mayor población del departamento de Antioquia con cerca de 124.000 habitantes, teniendo por delante únicamente a los municipios de Medellín, Bello e Itagüí que contaban con mayor cantidad de residentes, hizo parte del sistema gracias a esta ley que le daba la posibilidad tanto de construir como de adjudicar programas de vivienda de interés social y de tramitar los subsidios para las personas que pudieran acceder a los programas de asistencias económicas del gobierno nacional para la compra de este tipo viviendas y recibir los subsidios otorgados por las cajas de compensación familiar para que hicieran parte como pago de las viviendas otorgadas, como lo señala el artículo 17 de esta ley que lo facultaba como administración municipal para que coordinara en su territorio el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, siempre que lo haga a través de las entidades especializadas, que en el momento adelanten las políticas y planes de vivienda social en la localidad o a través de los Fondos de Vivienda Social y reforma urbana, fue entonces desde ese momento que la administración de Envigado se dio a la tarea de construir varios proyectos de vivienda de interés social, iniciando tres (3) obras que tendrían como nombres, barrio Gualandayes, barrio los Almendros y Urbanización Señorial.

Son integrantes de este subsistema del Instituto nacional de vivienda de interés social, el fondo nacional del ahorro, la caja de vivienda militar, los fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana y las entidades que presten servicios públicos domiciliarios; del mismo modo, la Ley 388 de 1997 permite que particulares recurran a formas mixtas de asociación entre lo público y lo privado, aunque se trata de figuras que no cuentan con reglamentación y que no representan la existencia de un régimen excepcional para la contratación de este tipo de proyectos.

También es posible recurrir a la celebración de contratos de fiducia, ya que estos se encuentran tácitamente estipulados en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, el cual señala que los diferentes entes municipales, distritales y metropolitanos pueden ejecutar proyectos de vivienda de interés social o contratos de fiducia sujetos a normas de derecho privado.

Por tratarse de un contrato de fiducia, se aplican disposiciones propias del derecho privado, siendo esto sólo posible para la ejecución de proyectos de urbanización y programas de Vivienda de Interés Social, pues de lo contrario se aplicaría lo dispuesto en el Estatuto General de la Contratación y demás normativas afines.

De lo anterior se observa que la planeación del tipo de mecanismo contractual para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social resulta fundamental siempre que se observen las condiciones más idóneas, rápidas y económicas para el ente territorial; observando estas premisas es posible determinar el mecanismo que más se adecue a la necesidad de vivienda, ya que de un adecuado ejercicio de planeación depende no sólo la ejecución y entrega rápida de la obra, sino que la misma cumpla con condiciones de idoneidad, calidad y habitabilidad, de tal forma que no se presenten problemáticas a futuro para los propietarios, poseedores y tenedores.

De este modo, es deber de todos los gobiernos territoriales (alcaldes) adecuar suelos y reglamentar usos que permitan la construcción de suficientes Viviendas de Interés Social y Prioritario, labor que debe hacerse mediante los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y los

instrumentos que lo desarrollan, es decir, que en el actuar urbanístico, las reglamentaciones y normas, no deben, con el pretexto de dar prioridad a otros proyectos, impedir o limitar el desarrollo de la Vivienda de Interés Social. Así lo establece el párrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, que señala:

Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda (Ley 388, 1997, art. 15, par. 1).

De la misma manera, la norma reseñada, en su artículo 18, estipula que en los Planes de Ordenamiento Territorial deben estar definidas las obras de transporte y servicios públicos necesarias para atender la demanda de vivienda de interés social en los terrenos respectivos de cada municipio; a su vez, el artículo 92 establece cuáles son las necesidades de vivienda de cada territorio y, por ende, cuáles deben ser los planes parciales que deben planificarse para programar la renovación urbana en determinadas zonas de las ciudades y municipios.

Por su parte, la Ley 1537 de 2012 estableció los porcentajes para algunos casos de suelos que deben ser destinados a Vivienda de Interés Social y Prioritario, de ahí que en el artículo 46 se señalen los tipos de vivienda, el porcentaje de viviendas de interés social que deben planearse (27%) y el cálculo de área útil residencial exigida para estas iniciativas.

Las anteriores normas fueron reglamentadas por el Decreto 075 de 2013, el cual se encuentra compilado en el Decreto 1077 de 2015.

El Decreto 075 señala en su artículo 4 los porcentajes a los que hace referencia la Ley 1537 previstos para el suelo en tratamiento de desarrollo; dicha normativa estipula un 20% que será destinado a Vivienda de Interés Social y lo mismo hace el Decreto 075 de 2013.

Debe tenerse en cuenta que la obligación de definir los porcentajes mínimos aplica para municipios con cierto número de población que, en términos del Decreto 075 de 2013, corresponden a municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes.

Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización (Decreto 075, 2013, art. 4).

Sin embargo, hay que tener en cuenta que el Decreto 075 de 2013 se refiere también, aunque sin porcentajes precisos, para el suelo en tratamiento de renovación urbana, modalidad redesarrollo.

De igual manera, Decreto 075 de 2013 aclara que el porcentaje mínimo del que habla el artículo 4 de la norma, aunque no se haya introducido en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, “es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia del (...) decreto” (Decreto 075, 2013, art. 5).

También la norma recalca que con la observancia de los porcentajes de suelo “se entienden cumplidas las previsiones de vivienda de interés social de que tratan los artículos 92 de la Ley 388 de 1997 y 46 de la Ley 1537 de 2012 exigibles a los predios regulados por el tratamiento de desarrollo” (Decreto 075, 2013, art. 5, par.).

El porcentaje mínimo de suelo que se destinará al desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP), solamente será exigible a aquellos predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, salvo que de conformidad con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 se trate de suelos que se destinen a usos industriales, dotacionales o institucionales, según el régimen de usos que se concrete en la respectiva licencia de urbanización (Decreto 075, 2013, art. 6).

En las normas nacionales, cuando se esté en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo, aplica la obligación de destinar suelo para Vivienda de Interés Social. El Decreto 1077 de 2015, que contiene las disposiciones del Decreto 075 de 2013, no se refiere a Vivienda de Interés Prioritaria como obligación cuando se esté en tratamiento de renovación urbana ni tampoco cuando dicho tratamiento sea en la modalidad de reactivación.

Para cumplir dicha obligación, de conformidad con lo previsto en el artículo 92 de la Ley 388 de 1997, debe preverse en el componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios o distritos, en donde deben establecerse los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social que se exigirán únicamente a los predios regulados por el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de re desarrollo ubicados en suelos urbanos que deban urbanizarse nuevamente mediante planes parciales.

El artículo 8 del Decreto 075 de 2013 establece las características de la Vivienda de Interés Social en tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo, y señala que:

El valor de la vivienda de interés social que se podrá desarrollar en los suelos de que trata el artículo anterior es la prevista en los parágrafos 1° y 2° del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, y su cumplimiento solo se hará exigible en proyectos de redesarrollo previstos en los respectivos planes parciales para programas de renovación urbana (Decreto 075, 2013, art. 8).

En todo caso, según señala la norma, cuando se trate de este tipo de planes que superen el valor permitido para viviendas VIS, en el respectivo Plan Parcial se debe hacer la verificación de aspectos relacionados con las características básicas de la vivienda, los requisitos mínimos de los

programas y proyectos de renovación urbana y las condiciones para la participación y aplicación de recursos de subsidio familiar de vivienda.

### **6.3. Falencias que se han venido presentando en los procesos de planificación para la construcción de Viviendas de Interés Social bajo la modalidad de selección pública en la Urbanización Señorial en el municipio de Envigado**

Una de las principales razones por las cuales no se dan adecuados procesos de planeación en los contratos estatales, entre ellos los de Vivienda de Interés Social en Colombia, obedece a la pobre gestión de los sistemas de control en la contratación pública contemplados en la misma Ley 80 de 1993, cuyos observadores principales son la ciudadanía, afectada por el incumplimiento de los fines del Estado, los medios periodísticos y ONG's que han hecho públicas las denuncias sobre actos de corrupción administrativa en los que se han visto seriamente involucrados, tanto administradores públicos como privados, los contratistas que han visto afectados tanto sus propios intereses como el interés general y los congresistas, diputados y concejales cuando ejercen control político e igualmente todos aquellos que han denunciado abiertamente la ineficacia del control en los procesos de contratación estatal por parte de los organismos encargados legalmente de ello, como la Fiscalía General de la Nación (para el control penal), la Contraloría General de la República (para el control fiscal) y la Procuraduría General de la Nación (para el control disciplinario).

Según Rave (2008), un resultado desalentador es que, a pesar de que la actividad contractual se encuentra sometida a estrictas normas de planeación que buscan asegurar su transparencia y legalidad, en la práctica se evidencia cierta negligencia por parte de los organismos encargados de controlar y planear, quienes no ejercen una vigilancia rigurosa que disuada a quienes pretenden abusar de su poder, obteniendo para sí o para terceros beneficios indebidos que configuran una clara corrupción administrativa.

A lo anterior hay que agregar que cuando se trata de la contratación de obras de Vivienda de Interés Social, por la falta de un régimen especial o excepcional para este tipo de proyectos, o bien cuando su contratación se da bajo condiciones normativas derivadas de la aplicación de normas de derecho privado, la misma planeación de la obra puede estar supeditada a falta de rigurosidad en los estudios previos de los suelos en donde van a estar ubicados estos proyectos, lo que a futuro podría generar contingencias en la estabilidad de los terrenos y de las edificaciones y consecuencias para la administración, específicamente para los fondos de vivienda, quienes fungen como agentes del Estado, y serán estos los llamados a responder ante problemáticas urbanísticas derivadas de errores en la planificación de las obras.

Cabe recordar que la Asamblea Nacional Constituyente de 1991 tuvo como propósito dar a los organismos encargados del control de la administración pública, la suficiente autonomía para evitar que estos fueran contaminados por los intereses políticos que, en aras del interés particular, llegasen a afectar el interés general; igualmente, el constituyente, al dar mayor libertad e independencia a estos entes de control, pretendió protegerlos de la presión gubernamental.

Para contextualizar el asunto en torno a la falta de planeación en los contratos estatales de viviendas subsidiadas, se toma como referente el caso de la Urbanización Señorial en el

Municipio de Envigado, obra planeada a principios de los años noventa y ejecutada a través de un contrato de obra que, para aquel entonces, utilizaba fondos provenientes de las Cajas de Compensación Familiar y el entonces Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE), bajo la modalidad de selección de licitación pública, que contaría con apartamentos de 71 m<sup>2</sup> distribuidos en tres habitaciones, dos baños, sala-comedor, cocina y zona de ropas, la cual tuvo diversos problemas.

Chiappe (1999) señala que la política de vivienda de interés social en Colombia en los años noventa contaba con diversos actores; además de las Cajas de Compensación Familiar y del INURBE, otro tipo de entidades subsidiaban y financiaban recursos y créditos, como es el caso de la Caja Promotora de Vivienda Militar (CPVM), que promovía la adquisición de vivienda para miembros de las fuerzas militares, las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV), que captaban ahorros del público y ofrecían créditos para vivienda, el Fondo Nacional del Ahorro (FNA), que desde finales de los años noventa permitió la afiliación de trabajadores del sector privado, la cooperativas de ahorro y crédito, las cuales comenzaron a tener una importante incidencia en la financiación de vivienda de interés social en Colombia, y las Organizaciones Populares de Vivienda (OPV), que eran entidades de economía solidaria creadas a partir de la Ley 9 de 1991, que desarrollaban programas de vivienda para afiliados de sistemas de autogestión o participación comunitaria.

Es importante tener en cuenta que para la época en que fue planeada la construcción de la Urbanización Señorial en el municipio de Envigado la normatividad vigente no contenía un desarrollo sólido sobre las actividades de planeación en la contratación pública, ya que esta se trata de una acepción moderna incorporada apenas en el marco de la Ley 80 de 1993; de esta manera, el proyecto de la Urbanización Señorial se planeó y ejecutó de conformidad con los Decretos 1670 de 1975, 150 de 1976 y 222 de 1983, los contratos previstos en este decreto que celebren la nación, ministerios y departamentos administrativos (Departamento Nacional de Planeación DNP) y los establecimientos públicos se someten a las reglas contenidas en este estatuto, de igual forma las normas que en este estatuto se refieren a tipos de contratos, su clasificación, efectos, responsabilidades y terminación, así como a los principios generales desarrollados, podrán aplicarse en los departamentos o municipios como sobre celebración de contratos entre la Nación y sus entidades descentralizadas; en estas normativas se estipulaba que era el Departamento Nacional de Planeación el encargado de determinar la justificación técnica, económica y social de cada proyecto, así como establecer el plan de financiación por fuentes de recursos y el cronograma de gastos anuales, es decir, para aquel entonces la planeación en la contratación pública se encontraba centralizada en un solo organismo.

A lo anterior hay que sumar lo dispuesto en la Ley 9 de 1989, que hacía alusión a los planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes, en la cual se amplió el concepto de planeación urbana, haciéndose mayor énfasis en la descentralización, ya que le permitía a los municipios, áreas metropolitanas y distritos especiales diseñar los diferentes planes de desarrollo, planes de desarrollo simplificados y planes de vivienda de interés social estructurar estas propuestas de manera autónoma; y en materia de vivienda de interés social específicamente, la Ley 3 de 1991 facultaba al Ministerio de Desarrollo Económico para direccionar y coordinar el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

Ahora bien, con el fin de obtener información sobre las falencias que se presentaron en el proceso de planeación en la construcción de dichas Viviendas de Interés Social fueron enviados dos derechos de petición: el primero a la Junta de Acción Comunal -JAC- de la Urbanización Señorial enviado el 21 de julio de 2021, y el segundo a la Secretaría de Obras Públicas del Municipio de Envigado enviado el 27 de julio de 2021, para que informaran sobre las humedades que se han venido presentando en algunos de los apartamentos de los 53 bloques que componen la construcción del barrio, el cual se encuentra habitado desde el año 1995.

El primer derecho de petición fue respondido el 28 de julio de 2021, manifestando que no tenían información histórica sobre el tema de interés, más sí se aportaron testimonios de algunos de los propietarios de apartamentos sobre problemas de humedades en sus residencias; mientras que del segundo no se ha obtenido respuesta alguna hasta el momento (5 de octubre de 2021).

En vista de ello, se indagó en el Plan Municipal para la Gestión del Riesgo del Municipio de Envigado desarrollado por el Consejo Territorial para la Gestión del Riesgo de Desastres (2016), en donde se evidencian las falencias que ha presentado la unidad en su proceso de planificación y que hoy siguen generando inconvenientes en los apartamentos.

En primer lugar, se evidencia que no se realizaron estudios de fondo sobre el terreno, pues sólo con una visualización superficial este se compró, dejando de lado la pertinencia y conveniencia del proyecto.

La recolección de información, en cuanto a las alternativas de lotes que fueran aptos para la construcción de las viviendas con su respectiva valoración sobre los estudios técnicos de prefactibilidad y factibilidad sobre sus gastos y costos prácticamente, los cuales no se tuvieron en cuenta, ya que sólo se basaron en una sola variable: el lote de la Loma del Barro.

Durante la inversión correspondiente a la ejecución se demostró que no hubo una correcta administración, en la medida en que se presentaron diversos inconvenientes a la hora de construir las viviendas como, por ejemplo, la constante interrupción del proyecto mientras secaba el terreno o lograban extraer las aguas que se encontraron con posterioridad a la compra del terreno.

Finalmente, aunque en un principio se dispuso como plazo la terminación del proyecto un máximo de 18 meses, este tiempo que no se cumplió, debido a los problemas presentados por la inestabilidad del terreno, en su gran mayoría producto de las humedades de este.

Las siguientes imágenes ilustran la ubicación geográfica específica de este proyecto VIS, en el barrio Loma del Barro, que consta de 53 torres, de cinco pisos cada una y cuatro apartamentos por nivel para un total de 1060 viviendas.

Imagen 1. *Ubicación Urbanización Señorial Envigado*

# Barrios de Envigado



Fuente: Google Maps.

Era clara la necesidad que se quería subsanar con este proyecto VIS en el Municipio de Envigado: que muchas familias del municipio adquirieran vivienda a través de medios económicos factibles; sin embargo, no se tuvo una eficiente inversión de los recursos frente a la compra del lote, ya que hubo un total desconocimiento de la debida planeación en la contratación estatal, pues, en un principio, no se cumplió con el plazo establecido para la entrega del proyecto, además de que se realizaron unos estudios del suelo irregulares, lo que causó más gasto del dinero presupuestado y, consecuentemente, más tiempo del que se requería para la ejecución del proyecto.

Otro problema que se presentó con paso del tiempo fue el de la movilidad vehicular, ya que, pese a que en el estudio de suelos estaba debidamente especificado, la seguridad del acceso a la zonas aledañas, en la actualidad no se cuenta con un acceso seguro ni ágil, es decir, hoy en día no se cuenta con suficiente espacio para el tránsito vehicular, especialmente por el crecimiento que se ha tenido en el sector por la cantidad de construcciones realizadas en los últimos años, llevándolos a una utopía de movilización, especialmente en las horas pico, hecho que ratifica la falta de unos estudios para el momento de planearse dicha obra, aunque hay que tener en cuenta que esto corresponde a la planificación de elementos externos posteriores a la construcción del proyecto de vivienda.

En las excavaciones realizadas al terreno se manifestó que estas se debían ejecutar manualmente o mecánicamente y que se debía proteger del humedecimiento por efecto de las aguas lluvias, las cuales podían ocasionar derrumbamiento de las paredes de los edificios; además, el geólogo contratado para aquel entonces también manifestó que el drenaje que presentaba el lote estaba en condiciones adecuadas; sin embargo, todo este estudio se derrumbó cuando en el año 2010 se llevó a cabo un análisis geomorfológico para el estudio de las formas de la superficie terrestre de la urbanización pagado por una propietaria de uno de las viviendas, quien cansada de estar cambiando en varias oportunidades los pisos y enchapes de su apartamento, además de tener que arreglar las grietas que se presentaban en los muros, incluyendo esto el revoque, estucada y pintada de las paredes, se encontró que el motivo por el cual se estaba deteriorando cada dos o tres años su apartamento era que se había construido la urbanización en un terreno que tiene acumuladas demasiadas aguas de años atrás y que no tienen nada que ver con aguas lluvias y que para lograr solucionar el inconveniente que se presenta en el terreno, tendrán que extraer toda el agua que se encuentra en el fondo, sacar una buena cantidad de tierra que está demasiado húmeda, rellenar con mucha piedra gruesa y levantar las vigas que soportan el bloque en los cuatro costados, razón por la cual tendrían que desocupar los habitantes de los primeros pisos para poder realizar esos trabajos.

Según el informe del Consejo Territorial para la Gestión del Riesgo de Desastres (2016), se evidencia que, pese a que se hizo un gasto por parte de la administración municipal en el estudio de suelos, y del que nunca se dio un resultado exacto, pues el terreno no era apto para construir las viviendas que en un inicio se tenían planeadas, existían humedades que, por no ser detectadas o por no haber realizado un buen trabajo a tiempo, iba a traer problemas con el pasar del tiempo, como efectivamente se siguen presentando treinta años después de la compra de dicho terreno. El estudio sirvió para que, en adelante, los propietarios de los apartamentos en las otras torres encontraran la solución para entrar a corregir el problema que se presentaba en sus viviendas, pero donde lamentablemente tendrían que asumir una alta inversión económica, ya que la

administración municipal anunció que no podía asumir los costos de las reparaciones por haber transcurrido demasiado tiempo desde la fecha de la construcción de la urbanización y por la entrega de tantos años atrás a sus propietarios.

Como trabajo de campo realizamos visitas a los propietarios o residentes de más de 120 apartamentos de esas 53 torres de la Urbanización Señorial ubicada al sur del municipio de Envigado.

Sostuvimos diferentes entrevistas, especialmente con las personas que habitan o habitaron los primeros pisos, y encontramos que todos manifiestan que han sufrido mucho con los diferentes problemas generados por las humedades desde el momento que empezaron a vivir allí, mientras que en la secretaría de obras públicas del municipio al dialogar con varias personas, manifiestan que no quedan funcionarios de esa época ya que muchos eran de libre nombramiento y remoción y ya salieron de la administración municipal por cambiar a muchos funcionarios cada que llega un alcalde nuevo y otros ya se han pensionado.

Rodrigo Corrales propietario del apartamento 101 del bloque 7 nos contó que al percatarse de la humedad que tenía su apartamento le reclamó al interventor de la obra, de nombre Martín, y que este le respondió que eso era por estar tan nuevos los apartamentos, que no era humedad, sino que los ladrillos estaban mojados, pero que con el pasar de los días iba secando y la humedad desaparecería, cosa que nunca ocurrió.

Iván Macias del bloque 4 apartamento 104 manifiesta que nunca logró terminar de revocar, estucar pintar o embaldosar su vivienda, incluso se ve que aún tiene el piso de color rojo como se lo entregaron, y manifiesta que, pues con lo poco que gana, escasamente me alcanza para estar tratando de arreglar la humedad, y que nunca encontró respuesta o solución a sus suplicas para que le colaboran en la administración municipal.

Al igual que ellos una buena cantidad de habitantes de la urbanización como Gloria Restrepo, Carlos Herrera, Consuelo Cardona, Aurora Betancur, Diego Naranjo, y muchos otros, nos entregaron testimonios similares, coincidiendo en que las humedades nacen en el piso y van subiendo por los muros hasta llegar incluso a tocar el techo.

La unidad que gozaba de muchas zonas verdes las ha perdido, ya que una de las soluciones que encontraron sus habitantes fue quitar la zona verde de los jardines aledañas a los apartamentos para rellenar esos espacios con piedra y cemento, cosa que el agua no siga generando humedades, pero ha sido una solución a medias, ya que se requiere de una intervención más de fondo.

Otra propietaria de un apartamento en un primer piso, bloque 7.6 apartamento 104 Maritza Rodríguez, de la misma urbanización señaló que cuando ella y su familia llegaron a habitarlo se dieron cuenta que era demasiado frío, con el pasar de los meses notaban que la ropa tenía olor a humedad, se comenzaron a enfermar producto de la humedad que tenía la vivienda, la cual llegaba hasta el techo por toda la casa. Ante esta situación, esta propietaria se dirigió a las oficinas de Obras Públicas del Municipio, pero allí le expresaron que este asunto ya no le

competía a la administración y que debía solucionarlo por su cuenta, por lo que acudió a un ingeniero que le recomendó pavimentar la zona verde para que no pasara la humedad al apartamento; es más, para darle mayor solución al problema, la propietaria tumbó todo el revoque de la casa y volvió a revocar, estucar y pintar, pero a pesar de pensar que ya se había solucionado el problema, lamentablemente el frío en la vivienda no desapareció y regresó al poco tiempo la humedad.

Con el paso de los días una de las personas que habitaban en el apartamento empeoró en su enfermedad respiratoria producto de la humedad que había en este espacio habitacional, los médicos dijeron que los problemas que esta persona padecía iban a terminar con su vida si no se trasladaban de vivienda o para un Municipio que tuviera un clima más templado, ya que el clima de Envigado no le favorecía mucho; efectivamente esta persona se trasladó de vivienda pero en el mismo Municipio, y pese a que tuvo una notable mejoría, nunca pudo recuperarse de los problemas respiratorios que comenzaron desde su llegada a la Urbanización Señorial y por varios años hasta su muerte tuvo que utilizar oxígeno y nunca más pudo volver a la vivienda. Finalmente, esta propietaria esperó a cumplir los cinco años exigidos por la administración municipal para poder vender el apartamento, ya que le decían que no podía arrendarlo o venderlo hasta tanto no cumpliera con dicho tiempo.

Luz Agudelo propietaria del apartamento 104 bloque 4 señaló que desde que llegó a la urbanización ha tenido problemas de toda clase con su apartamento; dice que la administración nunca la ayudó, pese a que la Junta de Acción Comunal intercedió para que le colaboraran. Aparte de las humedades, esta propietaria manifiesta que también tienen inconvenientes con las inundaciones, ya que, por vivir en la parte baja de la unidad, todas las aguas lluvias ingresan al apartamento por la puerta principal, pues no se tuvo en cuenta construir algo que no permitiera el ingreso de aguas lluvias que bajaban de la parte alta directamente a las puertas de los primeros pisos.

Ante esta situación, esta propietaria se contactó con un ingeniero del Municipio, quien le manifestó que el problema se debía a que, cuando construyeron estos apartamentos, colocaron un tubo de tres pulgadas para las aguas lluvias y que realmente se necesitaba uno de 20 pulgadas, pero que ese trabajo ya no se podía hacer, ya que tendrían que romper practicante toda la unidad residencial y que lo que se podía hacer ahora era poner un muro pequeño de un ladrillo de alto en la puerta principal para que cuando lloviera no se entrara el agua; además, el ingeniero le señaló que el tema de la humedad era de toda la urbanización y que no podían arreglárselo a unos apartamentos y a otros no, ya que eso costaba demasiado dinero y los propietarios de las demás unidades habitacionales iban a solicitar lo mismo.

La humedad la siguen padeciendo muchos, ya que ponerse de acuerdo con todos los propietarios de cada una de las viviendas de la urbanización es bastante difícil; además, algunos dueños consideran que el problema es sólo de los propietarios de los primeros pisos.

Otro propietario del apartamento 102 bloque 6 Luis Fernando Angarita, afirma que hace pocos meses fue a Obras Públicas del municipio a solicitar ayuda, ya que la puerta principal de su apartamento no cierra, producto de la forma como están cediendo los cimientos del edificio; y es que la preocupación ha aumentado al ver que el piso se está reventado y las paredes muestran

aberturas que cada día se ven más grandes y amplias; sin embargo, la respuesta de la administración municipal era que no podían hacer nada, pues ya ha pasado mucho tiempo desde que el Municipio entregó las viviendas y ese problema le corresponde a cada uno de los propietarios de los apartamentos.

Horacio Soto propietario del apartamento 302 bloque 7.16, contó que, al ver que los primeros pisos tenían tantas humedades y que estaba cediendo el piso, esperó a cumplir los cinco años que le exigía la administración municipal de habitar el apartamento y lo vendió antes de que se, según él, se desvalorizara más la unidad residencial.

Son varios los apartamentos de la Urbanización Señorial del Municipio de Envigado que tienen problemas de humedades y otros inconvenientes que se siguen presentando, aún después de 30 años de construida la unidad residencial. Son claras las falencias que tuvo este proyecto en la etapa de planeación de este, puesto que nunca se tuvo un plazo exacto para la terminación del mismo, ni tampoco se llevaron a cabo procesos serios para adelantar los trabajos que solucionarían el problema que tenía de fondo el terreno, al cual bastantes habitantes de los barrios aledaños denominan como “la laguna de la Loma del Barro”.

Muchos habitantes de zonas aledañas a la unidad como Optasiano Jiménez o Marta Correa, que conocieron desde niños el terreno aseguran que no saben cómo hicieron para construir en esa “laguna”; y a pesar de que muchos de las personas que resultaron favorecidas con este Proyecto de Vivienda de Interés Social vivían en el Municipio de Envigado para la época, no se alcanzaron a imaginar el “dolor de cabeza” que les traería sus apartamentos, especialmente por no haber indagado más por el lugar donde iban a comprar, todo ello quizás por el afán, tranquilidad o satisfacción de hacerse a su tan anhelada casa propia.

Otro asunto que se presentó en la entrega de las unidades habitacionales es que la administración municipal no entregaba la obra a sus nuevos propietarios esperando que Empresas Públicas de Medellín habilitara todos los servicios públicos (agua y energía), pero los propietarios hicieron caso omiso y ocuparon los apartamentos sin autorización de la administración.

Los nuevos propietarios, prácticamente, invadieron la unidad, quizá desesperados por los problemas económicos que los ahogaban. Quizá también lo hicieron al percatarse de que prácticamente los apartamentos estaban como se les había prometido: tenían un piso rojo, tres puertas, una al ingreso, una en el baño y una para la habitación principal, una pequeña cocineta en granito de un metro de largo, un lavaplatos, un inodoro habilitado para el uso y una ducha como baño social. Esto era suficiente motivo de tranquilidad para muchos que no aguantaban más pagando arriendo o para otros que era mejor salir de donde estaban viviendo de arrimados donde familiares o en casas de amigos, y se arriesgaron a vivir así fuera en un lugar que no estaba revocado, mucho menos pintado, o sin guarda ropas y peor aún, sin servicios de agua y energía ya que EPM no había colocado en funcionamiento los servicios públicos domiciliarios.

Sumado a los anteriores problemas de planeación para la construcción de la Urbanización Señorial del Municipio de Envigado, está la politiquería con la que se maneja la realización de este tipo de proyectos, pues a muchas personas que buscaron acceder a una de estas viviendas se

intenta manipular a las personas para que salgan a votar en elecciones. Esto demuestra claramente que con este tipo de proyectos se busca, garantizar los votos de los ciudadanos para que cada que se realicen elecciones se garantice su triunfo y demostrar que se está trabajando para solucionarle el problema de falta de vivienda a la comunidad; sin embargo, la intención es otra distinta: sólo se busca un beneficio propio, sin importar la comunidad.

Como puede verse, son muchos los factores asociados a la falta de planeación en la construcción del proyecto de Vivienda de Interés Social de la Urbanización Señorial del Municipio de Envigado, y una consecuencia de esa falta de planeación, entre otras tantas, es la "corrupción administrativa", la cual, en muchas de las veces, genera impunidad, desconfianza en los procesos de contratación estatal, el descrédito público de los organismos de control, la desesperanza de quienes aspiran a contratar con el Estado y la incredulidad de quienes aspiran algún día tener casa propia.

Lamentablemente las personas que accedieron a estas viviendas en la Urbanización Señorial no interpusieron en su momento los recursos de ley a los que tenían derecho, quizás por el desconocimiento que poseían de la norma en esa época, pues como ellos mismos lo manifiestan, eran ciudadanos de pocos recursos económicos y familias donde escaseaban los profesionales que contaran con la capacidad para presentar a promover una demanda o reclamación, además la mayoría de ellos nos contaron que la administración municipal les respondía ante sus solicitudes, proporcionándoles planes de mejoramientos de vivienda, que consistían en darles materiales de construcción como cemento y arena para que corrigieran los problemas de humedades, e incluso en algunos casos al demostrar las deficiencias económicas algunas familias, la secretaría de obras públicas les enviaba a un maestro de obra para que, éste, colocara el revoque en los muros de su residencia, pero con el paso del tiempo volvían a aparecer las humedades, eso hacía que se resignaran con lo recibido, pues también tenían la convicción que por haber sido favorecidos con unas viviendas de tan bajo costo, no deberían reclamar, ya que les daba pena, pues las viviendas, según ellos, eran prácticamente un regalo que les hacía la administración municipal de Envigado, y cuando entendieron que debían proceder para hacer las reclamaciones, no acudieron a un profesional del Derecho para que los asesorara y los acompañara en la demanda, según ellos, por falta de recursos económicos, además, que era muy complicado ponerse de acuerdo con todos los propietarios para que pagaran entre todos los servicios de un abogado, algo que incluso hoy, no logran acordar para que puedan iniciar un proceso de reclamación que cuente con el acompañamiento de una buena asesoría jurídica. Ha sido tanto el desconocimiento de la comunidad sobre el tema de las reclamaciones a que tienen derecho, que algunos le solicitaron verbalmente al secretario de obras públicas del municipio que les ayudara, recibiendo como respuesta, que por haber pasado más de 10 años de haberles entregado sus apartamentos no podían ayudarles, pues ya no podían reclamar ni tenían como demandar por haber transcurrido tantos años, dándose ya la prescripción, y que la única ayuda que podría brindarles, era darles algunos materiales de construcción para que cada uno hiciera los arreglos.

En estos casos, es claro que las familias cuando acceden a estos programas de vivienda de interés social desconocen cuáles son sus obligaciones y beneficios, razón por la cual se les debería hacer una capacitación donde se les enseñe, no solo, que es lo que van a recibir, sino que además, se les debería contar a que tienen derecho y como hacer las reclamaciones del caso, pues estas personas no saben interpretar cuales son los derechos y las obligaciones que adquieren al

momento de hacerse al beneficio de una vivienda de interés social proporcionada por el Estado colombiano.

Actualmente, tanto desde la Junta de Acción Comunal del barrio, como de los Consejos de Administración de la Urbanización Señorial se han hecho algunos llamamientos a la Administración Municipal para la atención de sus quejas y reclamaciones; sin embargo, por el tiempo que ha pasado desde la ejecución del proyecto, los arreglos y reparaciones, especialmente en temas de filtraciones de agua y humedades, han sido asumidos por los propietarios de las viviendas, ya que la alcaldía manifiesta que no les puede ayudar por haber pasado mucho tiempo desde la entrega de las viviendas.

Es por lo anterior que los dueños de las viviendas de la Urbanización Señorial deberían demandar a la Administración Municipal el cumplimiento del deber constitucional que tiene a cargo el Estado de garantizar el acceso a la vivienda digna en Colombia, al ser este un derecho intrínsecamente relacionado, por conexidad, con otros de rango fundamental como es el caso de la dignidad, la igualdad, la intimidad, la protección de la familia y el reconocimiento de los derechos de los niños, niñas y adolescentes.

El derecho a la vivienda digna, según Olano (2006), al tener un carácter asistencia, exige la aplicación de cargas recíprocas para el Estado y para los asociados que se beneficiaron en su momento a través de los respectivos programas y subsidios para adquirir estas viviendas. Es fundamental que las viviendas cumplan con unos requisitos técnicos de construcción establecidos por la ley, por lo cual, en el caso específico de la Urbanización Señorial, se observa que estos requisitos no se lograron satisfacer y, de hecho, aún hoy se siguen presentando falencias que requieren de intervenciones técnicas que permitan solventar los problemas de filtraciones de agua, humedades, desniveles, fisuras, asentamientos diferenciales, que son procesos físicos que han venido ocurriendo en estas viviendas y que se identificaron desde los primeros años, siendo una problemática aun persistente que impide una adecuada calidad de vida de los hogares y un goce efectivo del derecho a la vivienda en condiciones dignas, tal y como lo preceptúa la Constitución Política de Colombia de 1991 en su artículo 51.

## 7. Conclusiones

El principio de planeación es una clara expresión de la disciplina jurídica, en el sentido que, de su correcta aplicación, es posible optimizar y asegurar la eficacia y la eficiencia de los procesos contractuales; este principio permite visualizar la ejecución de una obra, identificando previamente las necesidades económicas, financieras, administrativas, jurídicas y sociales, unido a ello a conceptos como los precios, la mano de obra, las necesidades técnicas y demás elementos indispensables para garantizar la ejecución sistemática de un proyecto.

Es claro que existen responsabilidades jurídicas cuando no se observa el principio de publicidad en los contratos estatales dirigidos a solucionar necesidades habitacionales de los menos favorecidos: estas responsabilidades pueden ser de carácter penal, fiscal o disciplinario; sin embargo, reconocer la existencia de dichas responsabilidades es hoy en día una tarea ardua, más cuando la actividad contractual ha adoptado nuevas dinámicas, en razón de la implementación de mecanismos que simplifican la etapa precontractual y, por ende, la propia planeación de estos contratos.

Al hacer referencia al principio de planeación en la contratación estatal en Colombia se está considerando que este es uno de los principales elementos de la administración pública para el desarrollo de su función contractual y, por ende, juega un papel determinante en el éxito o fracaso que el Estado puede tener en torno a cualquier actividad que desarrolle. Es por ello por lo que el principio de planeación se constituye en una etapa en sí misma en el marco del proceso de selección, el cual es bastante importante, ya que este principio implica el aprovechamiento máximo de los recursos públicos, así como celeridad en las contrataciones que se buscan implementar por parte de cada entidad; de igual modo, conlleva la adquisición inteligente y eficiente de proyectos. Cuando la planeación no se ejecuta o se desarrolla de manera inadecuada o acelerada, se está abriendo paso al despilfarro de recursos del erario y a que no se cumpla con las diferentes funciones y fines del Estado en materia de contratación pública.

Partiendo de las anteriores premisas, es importantes reconocer que el proyecto de Viviendas de Interés Social denominado Urbanización Señorial de Envigado fue un contrato de obra tramitado, según el informe del Consejo Territorial para la Gestión del Riesgo de Desastres. (2016), bajo la modalidad de selección de licitación pública y que, a pesar de que se afirmó que se entregarían los apartamentos para ser habitados 18 meses después de iniciadas las obras a comienzos del mes de febrero del año 1993 fueron entregados en el mes de diciembre de 1995 retardándose la entrega casi 18 meses de lo inicialmente estipulado.

A raíz de las situaciones sucedidas en el transcurso de los estudios de suelo de la Urbanización Señorial, los cuales no fueron muy claros ni los mejores, se dio inicio a la obra, la cual tendría varios retrasos y un costo adicional, especialmente por la imprecisión y la mala elaboración que se tuvo, toda vez que, al retrasarse una obra, se van a generar mayores gastos y que finalmente van a salir del bolsillo de los contribuyentes que, lamentablemente, en este caso terminaron siendo las familias que aportaron el dinero inicial para la ejecución del contrato como cuota inicial y que tuvieron que invertir durante varios años y que incluso lo siguen haciendo para

lograr superar las incomodidades generadas por los permanentes daños producidos por las humedades y grietas que se han presentado a lo largo de los años.

Es de resaltar que nunca hubo un pronunciamiento por parte de la administración municipal sobre la solicitud de los afectados para el mejoramiento o corrección de las afectaciones estructurales, esto provocando una vulneración directa al principio de compromiso de la administración municipal, toda vez que, por causa de la imprecisión e improvisación de los estudios realizados por parte de los contratistas, ello llevó a que se saliera de los límites establecidos para la destinación del presupuesto, acarreando mayores costos, muchas incomodidades económicas y emocionales para un gran número de familias y un mayor tiempo de retraso en la entrega de la obra.

En cuanto al tiempo que debían residir los propietarios en las viviendas, se puede establecer que, en su mayoría, las personas que fueron favorecidas con la adjudicación de estas Viviendas de Interés Social lo cumplieron, pero que muchos de ellos tan pronto cumplieron con este término exigido por la administración municipal vendieron sus propiedades, pero lo hicieron huyendo a los problemas que se encontraron por la mala construcción de la unidad residencial.

## Referencias

- Amaya R., C. (2016). El principio de planeación en la contratación estatal, un principio no tipificado. *Revista Via Iuris*, (20), 105-119.
- Amaya, L. (2016). La violación al principio de la planeación en la contratación estatal. El cambio jurisprudencial y los efectos adversos que se Desprenden de la nueva postura. *Revista Nova et Vetera*, 2(16), 25-33.
- Aponte D., I. (2014). Las fallas de planeación y su incidencia en el contrato estatal de obra. *Revista Digital de Derecho Administrativo*, (11), 177-207.
- Arenas G., D., & Arango L., M. (2020). *El principio de Planeación como pilar para la debida celebración de contratos estatales en Colombia [Tesis de grado]*. Universidad Cooperativa de Colombia sede Cartago.
- Asamblea Nacional Constituyente. (1991, 20 de julio). *Constitución Política de la República de Colombia*. Gaceta Constitucional No. 116.
- Bahamón J., M. (2018). *Elementos y presupuestos de la contratación estatal*. Colección Jus Público, Universidad Católica de Colombia.
- Chiappe de V., M. (1999). *La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa*. CEPAL.
- Congreso de la República. (1968, 30 de diciembre). Por la cual se aprueban los "Pactos Internacionales de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de Derechos Civiles y Políticos, así como el Protocolo Facultativo de este último, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en votación unánime, en Nueva York, el 16 de diciembre de 1966" [Ley 74 de 1968]. DO: 32.682.
- Congreso de la República. (1989, 11 de enero). *Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones [Ley 9 de 1989]*. DO: 38.650.
- Congreso de la República. (1991, 16 de enero). *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 [Ley 3 de 1991]*. DO: 39.631.
- Congreso de la República. (1991, 16 de enero). *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 [Ley 3 de 1991]*. DO: 39.631.

Congreso de la República. (1993, 28 de octubre). *Por la cual se expide el Estatuto General de Contratación de la Administración Pública [Ley 80 de 1993]*. DO: 41.094.

Congreso de la República. (1997, 24 de julio). *Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones [Ley 388 de 1997]*. DO: 43.091.

Congreso de la República. (1998, 30 de diciembre). *Por la cual se dictan normas sobre la organización y funcionamiento de las entidades del orden nacional, se expiden las disposiciones, principios y reglas generales para el ejercicio de las atribuciones previstas en los numerales 15 y 16 del artículo 189 de la Constitución Política y se dictan otras disposiciones [Ley 489 de 1998]*. DO: 43.464.

Congreso de la República. (2005, 15 de julio). *Por medio de la cual se aprueba la "Convención de las Naciones Unidas contra la Corrupción", adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, en Nueva York, el 31 de octubre de 2003 [Ley 970 de 2005]*. DO: 45.970.

Congreso de la República. (2007, 16 de julio). *Por medio de la cual se introducen medidas para la eficiencia y la transparencia en la Ley 80 de 1993 y se dictan otras disposiciones generales sobre la contratación con Recursos Públicos [Ley 1150 de 2007]*. DO: 46.691.

Congreso de la República. (2011, 12 de julio). *Por la cual se dictan normas orientadas a fortalecer los mecanismos de prevención, investigación y sanción de actos de corrupción y la efectividad del control de la gestión pública. [Ley 1474 de 2011]*. DO: 48.128.

Congreso de la República. (2011, 18 de enero). *Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo [Ley 1437 de 2011]*. DO: 47.956.

Congreso de la República. (2012, 20 de junio). *Por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones [Ley 1537 de 2012]*. DO: 48.467.

Congreso de la República. (2016, 13 de julio). *Por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la Función Pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la Superintendencia de Notariado y Registro y se dictan otras disposiciones [Ley 1796 de 2016]*. DO: 49.933.

Consejo Territorial para la Gestión del Riesgo de Desastres. (2016). *Plan Municipal para la Gestión del Riesgo, municipio de Envigado (Antioquia)*. CTGRD.

Corte Constitucional, (2009, 7 de octubre). *Sentencia C-713*. [MP. María Victoria Calle Correa].

Corte Constitucional, (2012, 25 de abril). *Sentencia C-300*. [MP. Jorge Ignacio Pretelt Chaljub].

- Corte Constitucional, (2020, 4 de junio). *Sentencia C-162*. [MP. Alejandro Linares Cantillo].
- Corte Constitucional. (1992, 5 de junio). *Sentencia T-406*. [MP. Ciro Angarita Barón].
- Corte Constitucional. (1995, 1 de febrero). *Sentencia T-021* [MP. Alejandro Martínez Caballero].
- Corte Constitucional. (1995, 7 de noviembre). *Sentencia T-495* [MP. Vladimiro Naranjo Mesa].
- Corte Constitucional. (2001, 5 de septiembre). *Sentencia C-949*. [MP. Clara Inés Vargas Hernández].
- Corte Constitucional. (2007, 22 de enero). *Sentencia T-016* [MP. Humberto Antonio Sierra Porto].
- Corte Constitucional. (2016, 12 de agosto). *Sentencia T-433* [MP. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo].
- Departamento Nacional de Planeación. (2013, 17 de julio). *Por el cual se reglamenta el sistema de compras y contratación pública [Decreto 1510 de 2013]*. DO: 48.854.
- Durán A., R., Reyes C., L., & Delgado B., M. (2017). *Características del sistema de contratación estatal en Colombia [Tesis de grado]*. Universidad Libre.
- Expósito V., J. (2012). La Contratación de Proyectos de Vivienda de Interés Social: ¿Régimen Excepcional o Aplicación del Estatuto de Contratación? *Revista Digital de Derecho Administrativo*, (7), 89-108.
- Galeano, M. (2004). *Diseño de proyectos en la investigación cualitativa*. Fondo Editorial Universidad EAFIT.
- Mesa L., M., & Muñoz V., A. (2019). El principio de planeación en el contrato de obra pública. *Revista IUSTA*, 51(2), 185-208.
- Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio. (2014). *Colombia: cien años de políticas habitacionales*. Panamericana Formas e Impresos.
- Nudelman E., M. (2017). *El derecho fundamental a la vivienda digna en Colombia: atributos y características [Tesis de grado]*. Universidad Católica de Colombia.
- Olano G., H. (2006). El derecho a la vivienda digna en Colombia. *Dikaion*, 15, 104-112.
- Pizarro W., M., Trujillo D., M., & Younes B., D. (2009). *Los regímenes excepcionales de contratación previstos en la Ley 80 de 1993 [Tesis de grado]*. Pontificia Universidad Javeriana.

- Presidencia de la República. (1975, 29 de agosto). *Por el cual se dictan normas para la celebración de contratos por parte de la Nación y sus entidades descentralizadas [Decreto 1670 de 1975]*. DO: 34.388.
- Presidencia de la República. (1976, 18 de febrero). *Por el cual se dictan normas para la celebración de contratos por parte de la Nación y sus entidades descentralizadas [Decreto 150 de 1976]*. DO: 34.492.
- Presidencia de la República. (1983, 6 de febrero). *Por el cual se expiden normas sobre contratos de la Nación y sus entidades descentralizadas y se dictan otras disposiciones [Decreto 222 de 1983]*. DO: 36.189.
- Presidencia de la República. (2013, 23 de enero). *Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones [Decreto 075 de 2013]*. DO: 48.682.
- Presidencia de la República. (2015, 26 de mayo). *Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio [Decreto 1077 de 2015]*. DO: 49.523.
- Rave A., G. (2008). *Derecho administrativo y contratación estatal*. Librería Jurídica Sánchez R.
- Solarte P., P. (2017). *Ordenamiento territorial y derecho urbano*. Uniacademia Leyer.
- Suárez Z., L., & Vélez A., M. (2016). *Alcances del principio de planeación en la contratación estatal, en sus dimensiones técnica, jurídica y financiera [Tesis de grado]*. Universidad Eafit.