

**Las irregularidades legales en el mundo de la construcción urbana de Medellín a
partir de los casos Space y Bernavento.**

Natalia Zuluaga Montoya

Andrés Camilo Lopera Jaramillo



Facultad de Derecho

Universidad Autónoma Latinoamericana

Asesor: Hernán Darío Martínez Hincapié

Septiembre 2021

Las irregularidades legales en el mundo de la construcción urbana de Medellín

Natalia Zuluaga Montoya

Andrés Camilo Lopera Jaramillo

Facultad de Derecho

Universidad Autónoma Latinoamericana

Asesor: Hernán Darío Martínez Hincapié

Septiembre 2021

Dedicada a DIOS, madre, padre, hermanos y pareja.

Muy Orgullosos de mencionar y agradecer a quienes nos han acompañado en el cumplimiento de la meta tan anhelada como lo es nuestro título profesional de abogados, nuestro agradecimiento total es para Dios que nos dio la fuerza en momentos difíciles y nos ayudó a desarrollar este proyecto victoriosamente, a la facultad de derecho y nuestros docentes por el conocimiento compartido y en especial a nuestro asesor que cada día nos retaba a progresar y nos direccionó en el desarrollo de nuestro.

RESUMEN

Las irregularidades presentes en el otorgamiento de licencias de construcción por parte de las curadurías y constructoras se han convertido en un tema controversial, por todos los escándalos desfavorables que se han presentado en la ciudad de Medellín, el presente proyecto describe el caso puntual de dos proyectos de construcción, el edificio Space y Bernavento, los cuales generaron pérdidas patrimoniales e inmateriales para sus propietarios, cabe destacar que estas situaciones se estudian bajo el panorama legal de las curadurías en cabeza de los Curadores Urbanos y su actuar frente a estas situaciones. Se recolectó información bibliográfica de diferentes fuentes con el fin de reconstruir una aproximación a los fundamentos históricos y normativos de las curadurías urbanas, a partir de esto se describen los casos bajo relatos e información de estudio con el fin de determinar las responsabilidades civiles y penales de las partes involucradas. Se encontró que los escenarios de responsabilidad para los constructores está dado desde el ámbito civil y penal por la medida privativa de la libertad ya que fue un acto de corrupción, falta de ética y malversación de los recursos que aunque privados, afectan a la sociedad, también de tipo penal, mediante la imposición de multas por el no cumplimiento de los términos establecidos desde el inicio, además para la curaduría involucrada, en cabeza de su curador de aprobar licencias de construcción con anomalías que en definitiva terminaron en desastres.

Palabras clave: Curadurías, licencia de construcción, responsables, víctimas, corrupción, ética, patrimonio, edificios, historia, anomalías.

ABSTRACT

The irregularities present in the granting of construction licenses by the curators and building companies have become a controversial issue due to all the scandals that have been presented in the Medellín city. This project describes the specific case of two construction projects, the Space and Barlovento buildings, which generated economic and immaterial losses for their buyers, is important emphasize that this situation is studying under the legal panorama of the urban curators and their acting in this situations. This Project gather bibliographic information of different sources with the purpose of form an approximation of the historical and legal basis of the urban curatorships, from this subjects the cases are described through stories and studied information with the purpose of determine the civil and criminal responsibilities of the parties involved. It was found that the scenarios of responsibility for the building companies is given, from the civil and penal sphere by the measure deprivation of liberty, since it was an act of corruption, lack of ethics and embezzlement of resources that although private affect society, also of a criminal nature, through the imposition of fines for non-compliance of the terms established at the beginning of the contract, In addition, for the curatorship involved, at the head of its curator that approves construction with anomaly that definitely ended in disaster.

Key words: Curatorship, construction licenses, responsible, victims, corruption, ethics, assets, buildings, history, anomalies.

Tabla de contenido

1.	INTRODUCCIÓN.....	7
2.	CURADURÍAS Y SU FUNDAMENTO HISTORICO NORMATIVO.....	9
2.1	FUNDAMENTO HISTÓRICO Y NORMATIVO.	9
2.2	TABLA 1. <i>EVOLUCIÓN Y PROYECCIONES DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN EN COLOMBIA</i>	10
2.3	PROCESO DE SELECCIÓN DE CURADORES URBANOS.	18
2.4	RÉGIMEN DISCIPLINARIO DE LOS CURADORES URBANOS.	19
2.5	LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN COMO EL TRÁMITE DEL QUE SE ENCARGAN	20
2.6	RESPONSABILIDAD DEL TITULAR DE LA LICENCIA.	23
3.	PRÁCTICAS Y EVIDENCIA DE POSIBLES IRREGULARES (CASOS SPACE Y BERNAVENTO)	25
3.1	RELACIÓN CON LA ÉTICA PROFESIONAL	25
3.2	LAS IRREGULARIDADES.	27
3.3	LA CORRUPCIÓN.....	30
3.4	CASOS CONCRETOS: SPACE Y BERNAVENTO.	32
4.	ESCENARIOS DE RESPONSABILIDAD DE LOS CONSTRUCTORES Y CURADURÍAS (CIVIL Y PENAL)	38
5.	CONCLUSIONES.....	44
6.	REFERENCIAS	47

Introducción

El presente trabajo pretende abordar las irregularidades que se han evidenciado debido al mal uso del derecho urbanístico en la ciudad de Medellín en los temas relacionados con la expedición de las licencias de construcción. El marco temático se concentra en la aparición de las Curadurías Urbanas (Decreto 2150 de 1995) que sustituyeron a las oficinas de planeación local en algunos trámites, en los temas relacionados con las licencias de construcción y con el derecho urbanístico, asegurando el uso adecuado de expedición de licencias, de modo que la explotación de los suelos en los que pretenden construir los particulares están regulados en debida manera.

No obstante, se han presentado situaciones conocidas donde se evidencia un mal procedimiento e implementación de la figura de las curadurías urbanas en la ciudad de Medellín y cómo en lugar de generar construcciones seguras y cumpliendo todas las normas técnicas constructivas se evidencian casos graves de presunta corrupción y de afectación de propietarios también llamados “víctimas” de esa forma, se observa que los cambios con la aparición de las Curadurías no fueron significativos ya que las anomalías o incidentes se seguían presentando de forma frecuente, lo cual lleva a pensar que la creación de la figura de las curadurías urbanas no cumple con su propósito en plenitud o tal vez no se está cumpliendo a cabalidad el rol por lo cual fueron creadas en cabeza de los curadores urbanos, teniendo en cuenta los factores externos que se asocian a las curadurías como lo son los profesionales y las constructoras, asumimos que deberían trabajar armónicamente, por el contrario ambas se ven inmersas en múltiples casos de corrupción, lo cual deriva en hechos lamentables y la vulneración de derechos de las personas víctimas de este mal obrar, esto es algo que se observa repetitivamente en la ciudad de Medellín ya que se ha visto quebrantado el marco jurídico con el sin números de irregularidades al interior de los dos casos mencionados.

Con este trabajo se busca esclarecer las causas fundantes sobre el problema planteado, poniendo así en tela de juicio la ética de los profesionales encargados del adecuado cumplimiento de esta labor, dejando en evidencia la posible corrupción bajo los parámetros de la buena fe y la legalidad, por tal razón es importante indagar y profundizar en este tema ya que hasta el día de hoy se evidencia un retroceso en la construcción de edificios teniendo en cuenta que hay un crecimiento exponencial de la construcción. pretendiendo dejar expuestas las causas de la peste constructiva y los catastróficos hechos con las víctimas.

Lo anterior nos lleva a hacernos múltiples cuestionamientos, entre estos ¿Cómo es el control que ejercen las curadurías sobre las licencias de construcción en la ciudad de Medellín ? y es aquí que hacemos una reconstrucción histórica y normativa de las curadurías urbanas, trazaremos una línea cronológica la cual partirá desde los hechos más significativos de sus orígenes y haremos un paralelo con la actualidad que nos permita establecer el proceso evolutivo que se ha tenido y así podremos dar cuenta en qué aspectos se ha mejorado con la implementación de esta figura de las curadurías urbanas, conoceremos cómo son elegidos, su naturaleza y sus actos, a medida que vamos mencionando cada uno de los aspectos relevantes conoceremos el origen de esta figura y podremos dejar en evidencia las posibles irregularidades que se han detectado en la ciudad de Medellín partiendo de los casos relevantes como lo son el edificio Space y Barlovento, casos que se analizarán desde la ética profesional, la corrupción y la finalmente

abordar los escenarios de responsabilidad de los constructores y curadurías urbanas enfocándonos en el ámbito penal y civil.

En esta investigación implementaremos un diseño no experimental ya que consideramos que nuestro tema de investigación tiene un sustento legal de procedimientos ya existentes, se procederá a realizar una investigación de tipo descriptivo, analizando cómo se llevó a cabo la ejecución de las obras de los edificios, en este caso el Space y Bernavento, esto con el fin de conocer a detalle la forma en que están actuando los profesionales, se realizará la investigación bajo el planteamiento del enfoque cualitativo ya que este es el pertinente para la realización de la investigación, examinando realidades subjetivas y bajo la técnica de recolección de datos, también usando el método inductivo - cualitativo que se basa en partir de lo particular a lo general, en este caso, hechos catastróficos por todo el uso del derecho urbanístico ya que nuestra investigación se encarga de reconocer la realidad, recolectando de forma simultánea información, permitiéndonos así, hacer interpretaciones y análisis de diferentes situaciones y experiencias usando datos recogidos para darle respuesta y profundidad de cómo este afecta a los individuos en especial en la ciudad de Medellín. Este enfoque se tomará para llegar al nuevo conocimiento utilizando como técnicas la revisión de documentos de historia, leyes, decretos, artículos, textos y casos de la vida real.

Curadurías y su fundamento histórico normativo

Fundamento histórico y normativo.

Antes de abordar el tema de las curadurías urbanas consideramos que es de suma importancia realizar una línea cronológica la cual está conformada por una serie de sucesos los cuales atravesó el país, donde permitirá hacer un análisis para ampliar el conocimiento con un resultado final de dichos sucesos siendo así, el país tuvo la necesidad de instaurar la figura de las curadurías urbanas en el ordenamiento jurídico como tal.

En este caso nos vamos a referir a la ciudad de Medellín, para ser más precisos en la década de 1970 la ciudad se veía seriamente afectada por una crisis de gobernabilidad en cuanto a la credibilidad y legitimidad del estado como actor político y territorial lo cual traería consigo graves consecuencias para el país como lo son la violencia fruto del conflicto armado que se presentaría en las zonas rurales con diferentes actores involucrados como lo son los movimientos guerrilleros, el fenómeno del paramilitarismo y el narcotráfico, como resultado de esto el desplazamiento forzado de múltiples familias campesinas factor que será de suma importancia para hablar de los orígenes que muestran por donde empezó todo lo que hoy en día se conoce con el nombre de curaduría urbana (Montoya, 2014, p. 4)

La década de 1970 fue quizás una de las más relevantes para la correcta comprensión y desarrollo de esta investigación ya que será nuestro punto de partida para exponer que en esta fue donde se comenzó a ver el fenómeno de la ocupación ilegal en muchos de los predios que hasta ese momento se consideraban baldíos en la ciudad de Medellín, todo esto a causa del conflicto armado interno que atravesaba el país con la violencia, suceso que dejaría en evidencia lo débil que era el sistema de planeación y desarrollo que se tenía en ese momento en la ciudad ya que hasta en ese entonces solo era poblada por las clases medias y altas.

Como se afirmó anteriormente, esto radica en la fundación de la ciudad de Medellín, donde inicialmente fue vista de buena manera para las grandes familias que se dedicaban a la explotación de recursos minerales en la región quienes además de las actividades mineras también dominaban las principales actividades de comercio que consistían en la industria de los textiles y la exportación de café entre otros.

Hasta este momento la ciudad de Medellín vivía en total plenitud sin esperar que se pudiera presentar una migración desbordada desde sus montañas, migración para la cual esta ciudad no estaba pensada y no tenía una estrategia previa de qué hacer en este caso, por lo cual se dieron múltiples establecimientos irregulares por parte de las personas desplazadas de la zona rural y teniendo en cuenta la nefasta planeación urbana con que se contaba en ese momento, facilitó la ocupación de lugares que en principio se consideraban de alto riesgo o inhabitables debido a los hechos antes mencionado se puede evidenciar como hoy en día son barrios poblados de familiar y su respectiva edificación o también llamadas invasiones, es de anotar que en ese tiempo estos fueron poblados sin ningún tipo de control, las mismas personas que migraron a Medellín.

Una de las principales causas de los hechos antes mencionados que atravesaba la ciudad es el fenómeno de violencia nacional que atravesaba el país en ese momento, el área rural se vio gravemente afectada por la gran cantidad de desplazamientos forzados que se presentaban a diario fruto de la violencia, como consecuencia de esto, se vieron innumerables familias que lo dejaron todo atrás ya que no tenían otra alternativa que migrar hacia la ciudad en busca quizás de oportunidades o simplemente un lugar para resguardarse de la gran ola de violencia que atravesaba el país.

Debido a esto se dio un extenso gran crecimiento demográfico producido casi en su totalidad por la población obrera y desplazada lo cual trajo consigo distintos factores como lo fueron la pobreza, la informalidad en sus laderas, la degradación ambiental, la vulnerabilidad a los desastres y quizás la más grave consecuencia que trajo consigo este fenómeno fue que las instituciones estatales encargadas de controlar el crecimiento urbano se vieron obsoletas ante este crecimiento descontrolado y exponencial, esta transformación de lo rural a lo urbano, para lo cual evidentemente la ciudad de Medellín no estaba preparada ya que se trataba de un cambio significativo para el desarrollo de una ciudad viendo esto se generó la necesidad de regular este crecimiento tan elocuente que tuvo la ciudad de Medellín. A continuación, se presenta el siguiente gráfico que ayudará a comprender con mayor claridad el proceso de urbanización en Colombia y la proyección que se tendrá para el año 2035 y 2050 (Montoya, 2014; Restrepo, 2016, pp. 4-5).

1. Tabla 1. Evolución y proyecciones del proceso de urbanización en Colombia

Rangos	1951	1973	2010	2035	2050
Población rural (millones)	7	9,3	10,8	8,5	8,5
Población urbana (millones)	4,5	13,5	34,7	48	52,6
Nivel de urbanización (%)	39%	59%	76%	83%	86%
Nº de ciudades con más de 100 mil de habitantes	6	18	41	64	69
Nº de ciudades con más de 1 millón de habitantes	0	2	4	5	7

Fuente: Datos 1951-2010, DANE. Proyecciones 2035-2050, Pachón (2012)

De la gráfica presentada anteriormente, se resaltar el crecimiento de lo rural a lo urbano entre 1951 a 1973 se evidenció un aumento de la población urbana proveniente de las distintas zonas rurales de nuestro país hasta este momento estas cifras eran moderadas y no se evidencio un desbordamiento masivo como el que se presentó en la época de 1973 a 2010. en esta época nuestro país atravesó quizás la peor crisis de violencia asociada a factores, como el narcotráfico, se evidenciaron sumas desbordadas de crecimiento urbano y como la población rural era una cifra muy baja a comparación del crecimiento exponencial de las ciudades y el nivel de urbanismo, todo lo anterior con el fin de dejar en evidencia la violencia como causa fundante de diversos factores que se desprenden de esta como lo son la pobreza, analfabetismo y el notable crecimiento demográfico que hemos tenido en los últimos años en la ciudad de Medellín.

Es necesario destacar varios de los ítems mencionados anteriormente y que son relevantes a la hora de entrar en contexto respecto de los datos estadísticos en los cuales nos basaremos para

tener una suficiente argumentación y poder explicar la gran incidencia que tuvieron los distintos factores que se han venido presentando al interior de nuestro país a lo largo del tiempo, los cuales siguen siendo un fenómeno viviente en la actualidad y como el estado Colombiano aún después de tanto tiempo sigue permitiendo que todo esto se siga presentando por lo cual esto se ha convertido en una constante de nuestra sociedad y al no tomar cartas sobre este asunto es casi imposible erradicar problemas como la pobreza, el desplazamiento, la informalidad poblacional y la informalidad en los diferentes empleos.

Todo lo anterior trae consigo muchas implicaciones que se desprenden de las problemáticas antes mencionadas, son tan evidentes que no las podemos ocultar con un simple discurso y dejar el problema en veremos, puntualmente nos referimos a temas tan importantes dentro de una sociedad como lo es la educación, por ejemplo, claramente todo este tipo de personas que emigran a las ciudades por situaciones ajenas a su voluntad como el desplazamiento forzado, llegan a ciudades como Medellín huyendo de la violencia y en busca solamente de sobrevivir, vemos como cada familia tiene hijos menores de edad los cuales crecen en condiciones totalmente desfavorables para su correcto desarrollo, no solamente físico sino psicológico es aquí donde salen a flote más falencias del estado Colombiano ya no solo en el ámbito rural donde no pudo darles garantías suficientes a estas personas para que no tuvieran que huir del conflicto armado si no que cuando se desplazan a las grandes ciudades no se ejerce una correcta regulación de los asentamientos irregulares donde se sitúan estas personas, tampoco les brinda las garantías mínimas para llevar una vida digna y es aquí donde vemos que principios fundamentales como la dignidad humana y en el caso de los menores el de la prevalencia de sus derechos se queda simplemente en el papel, porque de nada sirve que se materialice con unos niños sí y unos no, en el caso de estas familias sin oportunidades y puntualmente refiriéndonos a sus hijos aquellas personas que solamente huyen de la mano con sus padres sin saber el porqué de lo que está pasando probablemente en el futuro se conviertan en un problema para el estado colombiano y para la sociedad, esto lo afirmamos haciendo un paralelo entre los niños que se crían en zonas rurales y los que pertenecen a la ciudad, no es la misma formación bajo ninguna circunstancia porque los niños que provienen de las zonas rurales son fácilmente corrompibles y pueden ser sonsacados por personas oportunistas como los integrantes de las bandas criminales que por lo general habitan en este tipo de partes de la ciudad en las cuales predominan factores comunes como la pobreza extrema y falta de oportunidades en la mayoría de los casos, desafortunadamente son los niños que vemos en los semáforos de nuestra ciudad o son los que se dejaron llevar de falsas promesas de los miembros de estos grupos al margen de la ley y pasan a integrar grupos delincuenciales o tienen problemas de drogadicción como medio que usan quizás para ser aceptados en una sociedad y poder encajar.

Por esto la falta de implementación de políticas públicas por parte del estado colombiano para regular todo este tipo de situaciones es una grave omisión de este, y hacernos creer que no pasa ni ha pasado nada con este tipo de personas es aún más absurdo y una falta de respeto por todas aquellas personas que nos hemos interesado por el trasfondo de las cosas y mirar más allá de lo que hacen la mayoría de personas que lo único que hacen es pasar por este tipo de lugares y degradar a los habitantes que allí residen sin ni siquiera preguntarse el origen o la causa que los llevó a esto, todas estas circunstancias a las cuales la mayoría de personas hacen caso omiso sin siquiera cuestionarse porque nuestra ciudad de un momento a otro comenzó a expandirse de

manera desbordada en zonas que parecían quizás inhabitables en tiempo pasados y que hoy en día son el refugio de familias enteras que les tocó dejarlo todo atrás para tratar de sobrevivir .

Pensamos que todo esto podría tener un balance positivo cuando el estado colombiano preste suficiente atención a este problema e implemente estrategias que no solo queden sobre el papel, como por ejemplo, combatir el problema de raíz, tratar de restaurar el control en aquellas zonas donde aún en pleno siglo XXVI el estado colombiano no llega ni mucho menos sus entidades públicas en su representación y que por el contrario son los grupos al margen de la ley quienes siguen apoderados de las zonas rurales de nuestro país aunque parece descabellado es cierto, nuestro país aun después de haber pasado por un tratado de paz entre las FARC y el gobierno colombiano las disidencias de este grupo al margen de la ley siguen operando normalmente en este tipo de lugares, aparentemente fue algo perfecto y marcó un hito en nuestro país para la mayoría de gente, pero que hay con aquellas personas que aún siguen siendo víctimas de estos grupos al margen de la ley, lo que para unos fue un momento histórico para otros simplemente es más de lo mismo y aquí viene el gran interrogante ¿qué pasará con este tipo de personas? que aun después de firmado un tratado de paz entre el gobierno y las FARC siguen siendo afectadas y que ni siquiera de esta manera pueden volver a habitar sus predios, aquellos que por generaciones fueron construidos con un gran esfuerzo como lo es el del campesino que habita en nuestro país, qué pasará con sus animales que les fueron arrebatados y con todo lo que les fue robado de una manera descarada, desalmada y arbitraria.

Para contestar a esta pregunta es necesario ver qué ha hecho el estado para ayudar a este tipo de personas y con respecto a esto podemos decir que cuando se firmó el tratado de paz el estado colombiano recibió un inventario de las FARC donde especificaba los bienes y material bélico que devolvieron, inventario que era una falta de respeto a las cifras reales teniendo en cuenta no sólo los bienes inmuebles si no también cosas como el dinero en efectivo, joyas, bienes muebles y semovientes entre muchas otras que si sumamos el valor total de estas, las cifras son escandalosas a comparación del irrisorio inventario que fue entregado al gobierno nacional y que posteriormente este radicaría ante la JEP.

En consecuencia podemos concluir que el primer error del gobierno nacional fue haber aceptado un proceso de paz bajo este tipo de parámetros, nos parece que fue una negociación totalmente errada y desproporcional que lo único que logró fue que nuestro gobierno se convirtiera en sinónimo de burla para estos delincuentes lo cual hace casi imposible pensar en una correcta reparación de la cantidad de víctimas que dejaron los actos delincuenciales de estos grupos armados al margen de la ley, por esto resulta casi imposible reparar décadas de violencia, delincuencia y desplazamientos forzados con el pobre inventario entregado al gobierno nacional por parte de las FARC y si bien es cierto que alcanzaría para reparar a algunas de estas personas nos atrevemos a decir que no sería suficiente para reparar ni siquiera el cincuenta por ciento de las víctimas que han dejado a lo largo de los años, lo cual quiere decir que estas personas no deberían tener beneficio alguno en cuanto a la justicia transicional porque uno de los requisitos para que sean acogidos por esta es la entrega de bienes para la correcta reparación de las víctimas, y es más que evidente que esto no se ha dado hasta el momento, basta con entrevistarse con alguna de estas personas que habitan en las calles o en lugares informales para que escuchemos más de lo mismo, la manera en como son parte de una larga lista de espera que posiblemente nunca llegue a nada porque el gobierno nacional basado en los recibido en el

proceso de paz quedaría prácticamente maniatado para lograr una total equidad con todas las personas que han sido y siguen siendo víctimas del conflicto armado en nuestro país.

Dejando en evidencia la incapacidad del estado de combatir el problema desde el origen creemos que una posible solución es la implementación de políticas públicas en favor de las personas que residen en la ciudad de Medellín y que han sido víctimas del conflicto armado en Colombia, que no se sientan abandonadas por el estado y que por el contrario con las políticas que se puedan implementar se sientan amparados en esta ciudad que para muchos no deja de ser una especie de cautiverio a pesar del pasar del tiempo.

A consecuencia de lo que venimos mencionando con anterioridad con el tema de la regulación por la masiva población que se presentó y el gran número de personas que empezaron a habitar tierras, resultaba trascendental regular de alguna manera el tema de la construcción, es así cómo se decide controlar bajo el otorgamiento de licencias de urbanismo y construcción bajo las oficinas de planeación y los alcaldes de los diferentes municipios encargados de regular las licencias en Colombia, esta figura de trámites de licencias de construcción la vemos consagrada por primera vez en el decreto 2150 de 1995 en su capítulo IV título tercero donde dice:

“Las licencias de urbanismo y construcción. Los municipios y distritos estarán obligados a expedir el plan de ordenamiento físico para el adecuado uso del suelo dentro de su jurisdicción” (Presidencia de la República, 1995, Cap. IV, párr. 209).

En consecuencia de este gran crecimiento demográfico y la alta demanda de construcciones que se presentaban de manera constante en el territorio se evidencio como se estaba haciendo sin ningún tipo de normativa, debido a esto encontramos el gran esfuerzo que hizo el gobierno nacional ante la preocupación que surgió al ver la gran expansión que tuvo la ciudad de Medellín en tan poco tiempo, el gobierno considero importante tener una adecuada planeación de las ciudades mucho más acorde al crecimiento exponencial que se venía presentando en ese momento no solo en Medellín si no en todo el país. En 1960 se crearon las oficinas de planeación las cuales son una dependencia directa del alcalde y tenían una función de coordinación con planeación departamental y nacional, principalmente con los municipios del valle de aburrá.

A causa del éxito que se tuvo con la regulación y es por esto que se ve la necesidad de descongestionar las oficinas de planeación y crear una entidad que será la encargada de todo el trámite de las construcciones que se pretendan llevar a cabo en la ciudad de Medellín y de esta manera hacer más rápidos y expeditos los trámites ya que las oficinas de planeaciones y los alcaldes municipales no alcanzaban a abarcar de manera adecuada todo lo relacionado con las masivas construcciones que se estaban presentando para ese momento y en el desarrollo de su labor se veían múltiples falencias lo cual afectaba no solo la imagen reguladora del gobierno Nacional sino a aquellas personas que pretendían beneficiarse de todo este tipo de trámites. Es por esta razón que se crea consigo las curadurías urbanas en cabeza de la figura de los curadores urbanos, figura que sería la encargada en liderar la normativa de construcción en el territorio.

En el mencionado Decreto 1250 de 1995 nos hace referencia a que 6 meses a partir de la vigencia de este los municipios o distritos con población superior a 100.000 habitantes deberán ser el curador Urbano el encargado de la expedición de licencias de urbanización y construcción, en caso tal de que en el municipio exista una población inferior a 100.000 habitantes los alcaldes

o secretario de planeación serán los encargados de tramitar o expedir las licencias de urbanismo o construcción, es importante mencionar que estos mencionados son los autorizados para expedir las licencias de construcción y que ninguna otra entidad o autoridad podrá expedir licencias de construcción según el decreto nacional 2150 que tiene fuerza de ley y deroga las disposiciones que le sean contrarias, se encuentra que a dichos municipios no les fue aplicable un período de transición de seis meses para entrar en vigencia dicho Decreto como ocurrió con los curadores urbanos.

El departamento de planeación será el encargado de tramitar la expedición de licencias de urbanismo y construcción mientras se organiza la figura de los curadores como tal, esto con base en la normatividad preexistente. Antes del decreto nacional 2150 le correspondía a las autoridades locales tramitar, Posteriormente en este decreto se ve varios artículos que son de suma importancia con respecto al tema de los curadores urbanos como lo son la definición de curador urbano, la designación de los curadores urbanos, los derechos y honorarios de los mismos, periodo inhabilidades e incompatibilidades, inspección vigilancia y control, definición de licencia, vigencia de la licencia, documentos para solicitar la licencia, contenido de la licencia, entre otros, de lo anteriormente mencionado se ve que algunos artículos se conservaron pero la gran mayoría fueron derogados y sustituidos por la ley 388 de 1997 la cual junto con el decreto nacional 1052 de 1998 agregaron algunas reformas a la figura del curador urbano como tal y expedir las licencias de urbanismo y construcción, posterior a esto se creó la figura de los curadores urbanos con la finalidad de agilizar el proceso de expedición de las mismas ya que quien iba a llevar a cabo el proceso sería un persona calificada en este caso el curador urbano (Presidencia de la República, 1995, Art 29, párr. 226-227)

Es necesario recalcar que la legislación se dio a la tarea de presentarnos y definirnos los conceptos relacionados con los curadores Urbanos, viendo esto desde una perspectiva evolutiva y práctica en el derecho y sus trámites, por esta razón nos tomamos el trabajo de analizar la normativa inicial para así evidenciar que avances se han tenido y si la ley vigente hasta ahora cumple a cabalidad con la realidad del presente, al mismo tiempo fijándonos en el progreso de las ciudades y en la sed de vivienda de las familias.

comenzaremos haciendo alusión a la ley 388 de 1997 donde nos menciona, que la acción urbanística es una función pública del ordenamiento del territorio distrital y municipal , lo que se pretendía con la creación de las curadurías urbanas era la descongestión de las oficinas de planeación local por medio de una mejor dotación de las oficinas municipales encargadas de esta actividad, con esta nueva figura que se creó se pretendía alcanzar la plenitud en lo que refiere a todo tipo de proyectos urbanísticos y así llevar a cabo una labor de tipo complementario que buscaba dejar atrás todos los antecedentes sobre el mal desempeño de la labor los cuales ante la gran demanda que se tenía, se volvían trámites lentos, engorrosos y desgastantes para las personas que necesitaban que las oficinas de planeación aprobaran una licencia de construcción para llevar a cabo sus proyectos urbanísticos, de esta manera se pensaba en darle mayor celeridad y agilidad a los trámites para poder tener un desarrollo territorial pleno sin todos los problemas que se venían presentando con las oficinas de planeación.

Del decreto Nacional 1052 de 1998 es decisivo para entender la evolución que dio la figura del curador urbano ya que nos acerca a temas relacionados con el otorgamiento de las

licencias de construcción y urbanismo, allí se plasma detalladamente temas importantes como las funciones de los curadores, las sanciones a las que se podrán someter estos por faltas que cometan, etc... temas que serán tratados a detalle más adelante pero resaltando en este párrafo el decreto que nos permite tener a la vista un ordenamiento demasiado amplio y completo, ahora bien, nos compete a nosotros estudiar esta norma y llegar a conclusiones en cuanto a su aplicación.

Este Decreto lo que buscaba era unificar las distintas normas preexistentes sobre el tema de las licencias de construcción como lo hemos visto anteriormente, hemos citado diferentes normas de urbanismo y lo concerniente al tema de los curadores urbanos y así suplir vacíos que quizás se pudieran presentar generando una armonización normativa entre las leyes que regulan dicho tema, es de entender que a medida que vamos evolucionando se necesitan nuevas regulaciones para tener el control de posibles situaciones que afecten el bienestar general. es por esto que la evolución histórica de la del curador urbano se ve reflejada en sancionar leyes con el fin de complementar las anteriores y así lograr la evolución del país con una única finalidad que es el correcto funcionamiento de esta figura y todo lo que concierne a ella, como ejemplo vemos la ley 1796 de 2016, conocida como la ley de vivienda segura, ley que fue desarrollada una vez se conocieron las problemáticas o inquietudes en el amplio campo de las edificaciones, esta ley se realizó debido a una problemática que conoceremos más adelante, es por esto que la sociedad está llamada a avanzar y evolucionar, creando las herramientas sanas y pertinentes para un buen funcionamiento, consiguiendo un orden y control y sobre todo un beneficio colectivo.

Una vez mencionada la historia que se ha tenido, el derecho urbanístico en cuanto a los encargados como en este caso la figura de las curadurías la cual es de suma importancia tanto su función como la responsabilidad y naturaleza de sus actos siendo así como en el artículo 50 del decreto 2150 de 1995 se presenta la definición de curador urbano

“El Curador Urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir las Licencias de Urbanismo o de Construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción. La Curaduría Urbana implica el ejercicio de una función pública, para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción” (Presidencia de la República, 1995, Art. 50, párr. 238).

Al hablar del ejercicio de una función pública por parte de un particular como es el caso de los curadores urbanos se hace referencia a la Constitución Política de Colombia Artículo 123 donde indica una definición de servidores públicos y el ejercicio de función pública en particulares.

En este orden de ideas existen particulares con funciones públicas temporalmente, pero como tal la finalidad de crear la figura de los curadores urbanos fue implementada por primera vez en la ley 2150 de 1995 es para que este se asegure y de fe de que se está cumpliendo a cabalidad las normas urbanísticas es por esto que son particulares calificados con la responsabilidad de realizar una función pública.

Al momento de referirse a la naturaleza de esta figura se remite al artículo 74 del Decreto 1469 de 2010 que indica:

“Naturaleza de la función del curador urbano. El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción” (Presidencia de la República 2010, Art 74, párr. 406)

Ahora bien, hablando de la autonomía y responsabilidades que tiene un curador se trae a colación Artículo 75 de misma ley:

“Autonomía y responsabilidad del curador urbano. El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública” (Presidencia de la República 2010, Art 75, párr. 407.)

Basados en estas definiciones y contextualizados en la figura del curador se puede hacer un recuento histórico y actual encontrándose que la figura de las curadurías han sido vigiladas por los departamentos o secretarías de planeación que se encuentre en cada municipio llevando a colación la Ley 1796 de 2016 más conocida como Ley de Vivienda Segura sancionada por el presidente Juan Manuel Santos donde se dice que a partir del 13 de julio de 2017 los encargados de ejercer el control, inspección y vigilancia de las curadurías será la Superintendencia de Notariado y Registro, esta ley se basa en la protección del comprador de vivienda, la seguridad de los edificios y un fortalecimiento de la función de los curadores (Superintendencia De Notariado y Registro Bogotá, 2017, párr. 1).

Es interesante el nombre que se le da a esta ley de vivienda segura donde se puede evidenciar unos artículos en ella dándole forma y sentido a todo el control y vigilancia que se tiene frente a las curadurías urbanas y aún más después del suceso del edificio Space en la ciudad de Medellín, cabe resaltar que es una gran idea por parte de la rama legislativa y ejecutiva la realización de esta ley que por cierto su nombre de vivienda segura suena atractiva para los ciudadanos ahora bien, es mucho más importante saber de qué manera se está cumpliendo con ella y sobre todo los resultados y avances que se está teniendo como sociedad, en este caso la ciudad de Medellín, una ciudad que ha sido bastante afectada por las irregularidades que se han visto en el mundo del urbanismo, es por esto que parece una importante la función que tienen los curadores ya que son los encargados de hacer cumplir la norma y de verificar que todo se encuentre bajo control.

Los curadores se han enmarcado como particulares ejerciendo una función pública, esto hace parte de la descentralización ya que prestan un servicio al estado en función del territorio como lo es un servicio público, los curadores no son servidores públicos, es por esto que no tienen un régimen especial en cuanto a lo disciplinario ya que se encuentran regidos bajo el Código Único Disciplinario y es en este código donde vemos las diferentes sanciones que podrían tener los particulares con funciones públicas, mas no encontramos artículos que nos

hablen directamente de las infracciones multas o sanciones que puede llegar a tener un Curador Urbano en el ejercicio de sus funciones.

Es evidente que el legislador no ha contemplado la idea de que los curadores tengan su propio código disciplinario, como ejemplo quiero mencionar la naturaleza de los notarios ya que estos también hacen parte de la descentralización considerando que no son servidores públicos pero prestan un servicio al estado desarrollándose como particulares, los notarios están regulados bajo el decreto estatuto del notario 960 de 1970, el decreto nos plasma unos artículos de la responsabilidad en el ejercicio de la función de los Notarios, los actos que se consideran faltas, las sanciones que trae consigo y la vigilancia que tienen es de agrado ver como se intenta recolectar de manera detallada en un decreto lo concerniente a la figura del notario, es de anotar que aunque este decreto tome algunos escenarios de responsabilidad disciplinaria no nos da un amplio desarrollo en su aplicación ya que los notarios también se rigen por la ley 734 Código Disciplinario Único, si bien es cierto este código trae de manera general las sanciones que pueden tener los particulares con funciones públicas dejando un vacío normativo en lo específico de cada cargo. como el ejemplo del notario que aun así teniendo su propio decreto es regido también por la ley 734 dejando esto en evidencia que hay un marco general para todos y no específico como creíamos nosotros que debería ser, debido a los hechos que ocurren en el interior de una curaduría pensamos que se debiera de contemplar una normativa exclusiva para los curadores urbanos, si bien es cierto tenemos una serie de normas con todos los parámetros de esta figura como la expedición de licencia, requisitos, formalidades etc... creemos que estas leyes existentes van más dirigidas a las personas que van a solicitar sus permisos para construir y no para los curadores Urbanos al momento de tener parámetros disciplinarios específicos, en consecuencia no nos parece descabellado contemplar la posibilidad de crear una nueva norma dedicada a estos actores, por el contrario creemos que es necesaria en nuestro ordenamiento plasmas el marco legal del régimen disciplinario de los curadores, incluyendo detalladamente las faltas leves y graves y demás situaciones que se presentan a lo largo de la práctica, en definitiva con la información recolectada encontramos diferentes normas pero cada una de ellas con un vacío normativo ya que una remite a la otra y en la remisión de estas hay un sin número de derogaciones lo que hace que su entendimiento sea más confuso para una persona del común. Debido a los hechos lamentables con los edificios Space y Bernavento cuestionamos el régimen disciplinario y el sistema de control.

Con lo mencionado anteriormente tomamos como referencia el acuerdo 48 de 2014 Plan de Ordenamiento Nacional del Municipio de Medellín, según el artículo 586 del POT se hará un seguimiento y control a las curadurías, posteriormente nos remitimos al artículo 604 el cual indica que las curadurías urbanas como particulares tienen el deber de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas de edificación, esto es importante ya que es claro que son ellos los encargados de la regulación de licencias de construcción en Colombia pero es cuestionado el hecho de saber si lo hacen de buena manera, como este artículo lo indica, estos con los que verifican las normas urbanísticas y edificaciones cuando otorgan licencias urbanísticas debido a que son los conocedores de esa obra que se pretende realizar, son los curadores lo que estudian cada uno de los requisitos que se debe tener al momento de dirigirnos a la curaduría a solicitar una licencia, es por esto que hacemos referencia a la verificación de los actos que pretenden realizar las constructoras o cualquier otro particular con interés de construir, debido a esto traemos a colación los dos casos relevantes en esta investigación como lo es el edificio Space y

Bernavento edificios que en la actualidad no se encuentran ya que fueron desplomados, debido a esto se cuestiona el real cumplimiento de las normas.

Hemos venido hablando de una verificación de cumplimiento es menester mencionar que el alcalde por medio del departamento Administrativo de planeación está en sus funciones realizar un seguimiento a las curadurías Urbanas esto con el fin de asegurar una legalidad en los trámites de licenciamiento, debido a esto nos surgen varios interrogantes: ¿el alcalde con su órgano encargado realmente si le da seguimiento a las curadurías? o tal vez se interesan en la situación concreta una vez se detecta el problema de manera grave con muy pocas posibilidades de solución como lo fue el caso del edificio Space y Bernavento, nos permitimos decir que en los casos estudiados se buscó algún tipo de alternativa que aliviará los edificios que se encontraban “enfermos” y es aquí donde nos cuestionamos ¿Será que si se hubiera hecho una verificación del proceso que hacen las curadurías esos dos edificios al día de hoy estarían en adecuado funcionamiento?

¿Qué hubiera pasado si los constructores hubieran seguido los parámetros al pie de la letra cumpliendo con sus planos estructurales y demás criterios al construir una edificación? es por esto que nos remitimos al artículo:

“Funciones, Formatos y bases de datos: Las Curadurías Urbanas deberán entregar toda la información solicitada por el Departamento Administrativo de Planeación, de acuerdo con los formatos, bases de datos o software que haga sus veces, donde se integrará la información de todos los radicados y resoluciones expedidas por el Curador. A su vez contendrá la información de los tiempos y procedimientos para el otorgamiento de las licencias, las características arquitectónicas y urbanísticas del proyecto, la información sobre la titularidad y responsabilidad de los proyectos.” (Artículo 609 del acuerdo 48 de 2014, p. 671)

Proceso de selección de curadores Urbanos.

De las primeras cosas que debemos hacer al momento de desarrollar un proyecto de construcción es dirigirnos a las curadurías Urbanas o a planeación, en este caso nos compete hablar de las curadurías ya que es la relacionada con nuestro casos de estudio, se dice que acudimos a ellos con el fin de gestionar las licencias Urbanísticas, por tal razón es importante saber de qué manera son seleccionados para este cargo, conocer qué tipo de profesional será el que nos acompañará en dicho proceso, como ciudadanos debemos de estar relacionados con esta figura y su funcionamiento.

Una de las funciones de la Superintendencia de Notariado y Registro es determinar la fecha y lugar de realización del concurso y realizan el cronograma específico este indicará la fecha, se les hace examen de normas nacionales, Municipales y distritales, sismorresistencia entre otros tema y un examen de normas urbanísticas, seguido de esto una entrevista, nos cuestionamos qué tan amplios son estos exámenes en cuanto a la normativa urbanística, es de entender que los curadores deben de estar capacitados para expedir o no una licencia de construcción, ellos deben de estar calificados para saber cuándo una obra es viable o cuando no cumple los requisitos legales que exige la ley, seguido de estos exámenes y entrevista con el alcalde y un delegado de la superintendencia de notariado y registro, una vez pasen este filtro y

queden seleccionados le corresponde al alcalde del municipio designarlos con el resultado del concurso, y este procesamiento es adelantado por el Departamento de Administración de Función Pública.

Conforme al concurso que deben de hacer deben de cumplir unos requisitos como ser ciudadano colombiano en ejercicio o extranjero residente legal, respecto a la edad no podrá ser persona mayor de 65 años, las personas que pretendan presentarse a este concurso deben de ser profesionales titulados como Arquitecto, Ingeniero civil, abogado o haber estudiado en alguna área de ciencias sociales económicas o de administración, deben de tener un Postgrado en derecho urbanístico y presentar su debida tarjeta profesional, este será elegido por un periodo de 5 años y tendrán la oportunidad de ser designados nuevamente. (Ley 1796, 2016, párr. 101- 102-103)

Mencionados los requisitos y la forma de selección de los curadores podemos notar como los encargados de este concurso organizar todo para escoger a la persona más calificada y habilitada para asumir este cargo, esto nos lleva a pensar que son personas conocedoras del tema ya que deben de manejar perfectamente la normativa, de acuerdo con esto se supondría no deberían de existir errores cuando se va analizar la viabilidad de una obra ya que los errores que se presenten pueden terminar en edificios colapsados y arruinados.

Régimen disciplinario de los curadores Urbanos.

Los curadores urbanos son la figura de un particular ejerciendo funciones públicas es por ello que el régimen que se les aplica es el Código Disciplinario Único ley 734 de 2002 en este se lleva un control disciplinario y de vigilancia de las curadurías, en la presente ley se evidencia como se incluye la acción ético profesional tema que es de una especial relevancia en lo que compete a la situación relacionada con los casos que son materia de investigación. (Ley 1796, 2016, párr. 108- 109)

La superintendencia de notariado se encarga de hacer seguimiento a las peticiones, quejas y reclamos que formulen los usuario inconformes con el servicio de curaduría, esta norma describe claramente que en cualquier momento se puede dar inicio a un proceso disciplinario a los curadores e imponer sanciones ya que en primera instancia conoce la superintendencia delegada para curadores urbanos y en segunda instancia conoce la superintendencia de notariado y registro. Analizando la norma se encuentran también las personas inhabilitadas, incompatibles y los impedimentos que tendría un curador, alguno de ellos se menciona que no se podrá llevar solicitud de sus parientes hasta 4 grado de consanguinidad segundo en afinidad o civil, cónyuge o compañero permanente

En este orden de ideas si se habla del régimen disciplinario y las sanciones, asunto bastante significativo en el presente trabajo ya que es allí donde se logra ubicar en unas acciones y unas consecuencias referenciando el Artículo 29 de la ley 1796 de 2016:

“Aplicación del Código Disciplinario Único. A los curadores urbanos, como destinatarios de la ley disciplinaria, se les aplicará en lo pertinente los principios rectores, los términos de

prescripción de la acción disciplinaria, el procedimiento, las causales de exclusión de responsabilidad, las causales de extinción de la acción disciplinaria y de la sanción, el régimen de impedimentos y recusaciones, los derechos del investigado y demás reglas de la actuación procesal previstas en el Código Disciplinario Único”

Si nos remitimos al código Disciplinario único nos expresa lo siguiente en cuanto a la Ejecución de sanción disciplinaria de curador. Urbano

“Es competencia de la Procuraduría General de la República La decisión de la Procuraduría Segunda Distrital se sustentó en lo dispuesto por el numeral 7 del artículo 172 de la Ley 734 de 2002 que establece lo siguiente: la Procuraduría General de la Nación, respecto del particular que ejerza funciones públicas (Congreso de Colombia, 2016, Art. 29).

Según los criterios de la ley las faltas están calificadas como gravísimas, graves y leves determinando así el grado de perturbación, la importancia o afectación social que tuvo en la sociedad o en los daños causados, el nivel de aprovechamiento de la confianza debido a la función de su cargo, en el artículo 55 de la ley 734 de 2002 se encuentra las faltas gravísimas que se entienden como:

Sanciones que le es aplicable a ellos las se encuentra en el Artículo 56 de la presente ley:

Los particulares destinatarios de la ley disciplinaria estarán sometidos a las siguientes sanciones principales: Multa de diez a cien salarios mínimos mensuales legales vigentes al momento de la comisión del hecho y, concurrentemente, según la gravedad de la falta, inhabilidad para ejercer empleo público, función pública, prestar servicios a cargo del Estado, o contratar con éste de uno a veinte años. Cuando la conducta disciplinable implique detrimento del patrimonio público, la sanción patrimonial será igual al doble del detrimento patrimonial sufrido por el Estado. Cuando la prestación del servicio sea permanente y la vinculación provenga de nombramiento oficial, será de destitución e inhabilidad de uno a veinte años (Congreso de Colombia, 2016, Art. 56).

En este orden de ideas es así como se puede ver quién vigila y cuáles son las faltas y sanciones aplicables a esta figura, dado que esto servirá para desarrollar las ideas que se verán más adelante donde se encuentran involucrados diferentes curadurías y por ende curadores de la ciudad de Medellín, analizando desde ahí el cumplimiento y la aplicación de estas leyes anteriormente citadas, para determinar los criterios de la gravedad de una falta y considerarla leve o grave es su grado de culpabilidad, analizar en qué medida el servidor intentó sacar provecho de dicha situación y determinar cuál fue el grado de afectación a la sociedad, como fue el impacto que se tuvo a causa de la falta cometida, con base en los perjuicios causados, la modalidad de la falta y si en ella intervinieron más personas, la acción disciplinaria se encargará de estudiar de tiempo, modo y lugar.

Licencias de construcción como el trámite del que se encargan

Con respecto a las licencias de construcción esta debe ser solicitadas una vez tenemos ánimo de iniciar, intervenir o transformar un predio, mediante obras civiles, el fin de la licencia de

construcción es asegurar que la edificación que planea ser construida esté constituida bajo los parámetros legales mínimos, esto con el fin de brindar seguridad y confianza en la edificación.

La licencia de construcción es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación (Curaduría Urbana Segunda de Itagüí, Licencia de Construcción y sus modalidades, párr. 1)

Al momento de solicitar la expedición de una licencia de construcción, se debe presentar bajo una serie de requisitos para que la construcción se le pueda otorgar su debida licencia, estos requisitos los exige las curadurías Urbanas y son revisados por el curador Urbano o por las secretarías de planeación en caso de no existir curaduría urbana en ese territorio.

La importancia de tener los requisitos de construcción solicitados a curaduría, son necesarios para determinar varios factores de construcción y así avalar su estabilidad de construcción para los años de vida, entre la información que debe de ser presentada encontramos el estudio de suelos, la persona le debe demostrar al curador que el terreno donde se pretende construir es un terreno óptimo para la construcción de un edificio dependiendo la altura, su funcionalidad de carga muerta y carga viva, verificación de nivel freático asegurando que no afectará el agua subterránea en sus fundaciones, demostrar que bajo ese terreno no hayan cuevas o huecos que resultan ser peligrosos, además es importante conocer los cálculos estructurales el cual nos asegura que el edificio es bien diseñado, estos cálculos deben de ir detallados minuciosamente , se debe aportar estudios geotécnicos, alzados o cortes en cuanto a viga y estructuras, columnas, muros, cargueros etc...que garanticen su estabilidad en la línea de tiempo y los diferentes eventos naturales como temblores o terremotos, por esto los curadores deben estar totalmente capacitados en sismoresistencia y demás temas relacionados, además de esto, se debe de especificar qué materiales serán utilizados, la calidad de los mismos aseguran un buen resultado final ya que con el paso del tiempo se busca evitando el desgaste de la edificación, tener buena calidad minimiza problema que podrían resultar graves, es por esto que debe cumplir los estándares colombianos de calidad, se verifica además, los planos arquitectónicos donde nos mostrará las fachadas e interiores que cumpla las diferentes normatividades en Colombia y deberán presentar también sus diseños.

Una vez estos parámetros se encuentren viables y seguros para realizar la obra se podrá proceder a definir la estética, esto no es requisito estricto de las curadurías ya que le compete al arquitecto o diseñador precisar la fachada externa.

Aportados todos los requisitos antes mencionados los curador está en la tarea de dar su punto de vista jurídico, urbanístico, arquitectónico y estructural analizando cada uno de los datos entregados, con el fin de analizar la viabilidad de la obra, de aquí la razón por la que abordamos que profesionales son los que participan en el concurso de curadores ya que al ser personas con responsabilidad de tomar decisiones importantes como lo es el otorgamiento de una licencia

deben de ser totalmente calificados para ese cargo, tener los conocimientos claros y saber aplicarlos de buena manera.

El curador tiene 45 días hábiles para resolver las solicitudes y dar una oportuna respuesta, si el curador considera que la construcción cumple con los requisitos este procederá a expedir dicha licencia mediante acto administrativo de carácter público, cada licencia es única y particular ya que consta de un número, también se expresa la modalidad de la licencia ya que hay diferentes tipos que veremos más adelante, también encontramos en este documento la fecha de expedición, la vigencia, el nombre del titular de la persona, el urbanizador o constructor.

Sea cual sea el tipo de construcción que se pretenda realizar es obligatorio dirigirse a la curaduría para obtener la licencia de construcción, ahora nos centraremos en las diferentes modalidades de licencias:

Licencia de Urbanización: Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos.

Licencia de Parcelación: Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo.

Licencia de subdivisión y sus modalidades: Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Licencia de construcción y sus modalidades: Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, pero las que nos compete en este tema serán

Obra nueva: Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos o cuya área esté libre por autorización de demolición total.

Reforzamiento estructural: Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento colombiano de construcción sismorresistente y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Demolición: Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra

modalidad de licencia de construcción. (Curaduría Urbana Segunda de Itagüí, Licencia de Construcción y sus modalidades, párr. 2-5)

En este orden de ideas se puede encontrar que existen diferentes modalidades de licencias, sin embargo, nos enfocaremos en la que nos compete debido a nuestra investigación como lo son las de urbanización de obra nueva, este tipo de licencias son las utilizadas por las constructoras o algún particular con el ánimo de construir edificio.

Anteriormente, hicimos el recuento histórico del crecimiento que tuvo la ciudad con un gran número de personas que migraron hacia Medellín en busca de nuevas oportunidades, a lo largo de la evolución el modelo de vivienda también avanza, por ejemplo, hace muchos años no estaba tan desarrollada la arquitectura e ingeniería civil, lo que se construía se hacía bajo conocimientos empíricos y sus materiales eran propios de la naturaleza como la madera, arcilla, piedras, se evolucionó con la construcción de pirámides, chozas, casas en madera etc... El primer edificio construido en Colombia fue en los años de 1962 y 1968 es así como se marca una evolución hasta llegar al día de hoy. Las constructoras también hacen parte de esa evolución, como se crearon órganos para la regulación de la construcción también se van creando **empresas** de constructoras, siendo un plan de negocio atractivo para muchos, es por ello que los edificios se han vuelto muy prácticos y rentables para el propietario de un terreno ya que con una inversión podría en vez de hacer una casa, hacer un edificio con un gran número de apartamentos con unas altitudes considerables, dejando ganancias elevadas, debido a la alta demanda de construcción y constructoras van presentándose unas inconsistencias en su proceso o como las llamamos nosotros, las irregularidades cuando nos referíamos a esto, hacemos énfasis en las insuficiencias que se pueden dar en el transcurso del proceso de licencias y construcción de un edificio, después de todo el recorrido que se ha hecho a lo largo de esta investigación se entiende el porqué es importante la figura del Curador Urbano y el desarrollo del derecho urbanístico conforme a la ley, las normas se han creado para tener unas bases de cómo deben funcionar dichos procesos, pero se venidos actos en contra de la ley que terminan en hechos catastróficos para muchas personas.

Responsabilidad del titular de la licencia.

El titular de la licencia será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causen a terceros en desarrollo de esta (Decreto 1203, 2017, Artículo 2.2.6.1.1.15, párr.72)

Con la información del responsable de la titularidad de las licencias abordaremos las sanciones que se originan tanto para quien construye sin licencia como para quien construye con licencia pero no cumple los parámetros establecidos en ella, incumpliendo los parámetros descritos en ella, Cada modalidad de licencia trae consigo su tipo de infracción seguido de la sanción, en algunos casos se enmarca la responsabilidad civil o penal, las infracciones tiene una categorización de leves y graves, de este modo nos centraremos en las infracciones y sanciones en la modalidad de construcción de obra nueva:

La urbanizar o construir en terrenos aptos para construir pero sin licencia tendrá una multa que oscila entre 10 y 20 salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de construcción o intervención en el suelo esto sin superar los 300 salarios mínimos legales diarios y suspensión de servicios públicos, los que vayan a urbanizar o construir en terrenos aptos realizando preceptos diferentes a los que están expresos en la licencia la contravención que tendrá será una multa que oscila entre 8 y 15 salarios mínimos legales diarios vigente por metro cuadrado construido o intervención en el suelo son sobrepasar los 200 salarios mínimos legales diarios vigente además de esto se podrá adelantar la demolición total o parcial de las obras y pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva según el caso si se evidencia que el infractor no pudo acogerse a la norma (Cámara de comercio de Bogotá, 2017, cuadro de infracciones y sanciones urbanísticas ley 180 de 2003, cuadro 1)

De esta manera son las sanciones e infracciones para la obras nuevas, como toda acción ilegal trae su consecuencia basado en esto los curadores fueron creados para efectos prácticos, pero también se es consciente de algunos vacíos en cuanto a la normatividad de los curadores tanto en las leyes que los rige como en algunas anomalías en el proceso de expedir las licencias de construcción y urbanización relacionadas con prácticas de corrupción en el otorgamiento de licencias, el incumplimiento por parte de los responsables de estas licencias o el cumplimiento estricto de lo que se pactó en una licencia.

Esto lleva a cuestionarse porque se ha creado la fama de que en algunas curadurías se otorgan las licencias de manera tan sencilla y rápido y porque en otras curadurías las rechazan repetitivamente, porque hay unos favoritismos en algunas constructoras al momento de elegir su curaduría, es algo más que evidente lo que sucede a nivel interno y es el intercambio de favores entre funcionarios y en cuanto al tema de las licencias de construcción en el cual el proceso previo para la aprobación de estas tiene que ser algo minucioso donde se lleven a cabo de manera estricta todos los protocolos que se deben de seguir, basta con mirar las licencias que han aprobado y la manera en que ni siquiera se han percatado de cosas tan importantes como la forma en que se va a llevar a cabo la obra, quienes son los profesionales encargados, que materiales se utilizaran para esta, los diseños estructurales que se van a utilizar, cosas así nos llevan a reflexionar, si los protocolos se hubieran seguido de manera estricta se hubieran podido prevenir tragedias que en el caso Space cobró la vida de varias personas y en el caso de Bernavento las grandes pérdidas materiales que sufrieron cientos de familias que depositaron no solo su dinero si no la confianza, presumiendo la buena fe de aquellas personas encargadas de este proyecto y creyendo que se desarrollaría de una buena manera adoptando lo dicho en los manuales de construcción y en la legislación interna, acerca de este tema, lo anterior nos lleva a hacernos múltiples cuestionamientos por ejemplo ¿cómo llegó a ese puesto el curador urbano que dio el aval de esa licencia ? tomando esto como punto de partida pensamos que de ahí para arriba todos los funcionarios que se relacionan con esto y permiten que se presenten estas irregularidades están manchados con esa marca de corrupción y queda en tela de juicio su reputación como profesionales, todo lo anterior se vuelve un tema bastante complejo de entender es por esto que por medio de esta investigación iremos desentrañando el paso a paso de todo lo relacionado con las curadurías urbanas y sus antecedentes y como ha beneficiado o impactado de manera negativa a la ciudad de Medellín, de igual manera haremos alusión a los casos que han sido verídicos en la ciudad a partir de dos casos publicitados.

Prácticas y evidencia de posibles irregulares (casos Space y Bernavento)

Relación con la ética profesional

Ahora se abordan aspectos fundamentales, el primero es la ética en relación con el derecho público. La ética concebida como la capacidad libre de actuar de buena manera frente a una situación específica, aunque entendemos que la ética en última instancia es un concepto o valor personal e individual, cabe anotar que en procesos de desarrollo urbanístico y en el derecho en general, se debe basar en el cumplimiento de los acuerdos mínimos pactados en el orden contractual y extracontractual y que deben estar dirigidos a un “buen actuar” de acuerdo al beneficio en general de las personas involucradas en los procesos civiles, penales y administrativos.

La ética en la planificación territorial evalúa cuánto obedece la normatividad urbanística a la voluntad del pacto social construido por los individuos, en contraste, con la voluntad del sector productivo privado; no se trata de un enfrentamiento entre la sociedad y la empresa privada, ya que esta última es reflejo de la sociedad misma. Este equilibrio entre la voluntad empresarial y la social, tiene su origen esencialmente en la naturaleza democrática de la planificación y desarrollo del territorio, en la promoción de la participación activa y el fortalecimiento de las organizaciones de la sociedad civil dentro del proceso de planificación y seguimiento del desarrollo territorial. Cuando se habla de una ética de la planificación y el desarrollo territorial desde este enfoque, se plantea un proceso articulado de los miembros de la sociedad, no por ello falta de conflictos, pero sí bajo el respeto de una visión colectiva sobre los objetivos y formas de desarrollo del individuo, del territorio y del individuo en el territorio, de tal forma que cualquier desequilibrio en la participación de los actores fundamentales de este proceso (sociedad civil, fuerzas económicas y administración pública) se traduce en un foco de inequidad y pérdida de los valores democráticos y sociales. (Montes Posada, (2018) La ética en el desarrollo del urbanismo y el ordenamiento territorial en Colombia, P. 4)

En cuanto a los valores democráticos y sociales en nuestra sociedad podemos evidenciar que van en una notable decadencia y es que factores como la corrupción en lugar a disminuir, incrementa cada vez más lo que nos lleva a que en lugar de evolucionar y estar cada vez mejor y creciendo como sociedad de la mano de nuestros dirigentes, hemos ido involucionando por su pésima dirigencia, la mala toma de decisiones y por dejarse llevar por factores como el dinero y olvidando totalmente la razón por la que están en ese cargo, se supone que trabajan para la sociedad y para ayudar a mejorarla pero se olvidan de eso y solamente piensan en lucrarse de estos cargos importantes cuando tienen acceso a ellos por ejemplo refiriéndonos puntualmente al tema de la ética en el derecho urbanístico el problema no es de ahora, lastimosamente nuestra sociedad se ha visto marcada por múltiples temas de corrupción no solo en el mundo del urbanismo si no en todos los ámbitos, esto a causa de que las distintas generaciones que han crecido en nuestra ciudad no lo han hecho rodeados de las mejores condiciones que den plenas garantías de que a futuro ese joven será una persona aportante para la sociedad y no se trata de señalar a los padres como principales responsables, pero sí a la sociedad, aquella que se ha visto marcada por el mal obrar de personas que ocuparon cargos importantes en nuestro país y que

tuvieron la oportunidad de hacer algo bueno por esta sociedad, de dejar un aporte positivo y de ser inmortalizados por su buen actuar, pero vemos todo lo contrario los altos dirigentes de nuestro país generación tras generación es más de lo mismo, estamos sometidos a una marcada hegemonía política la cual se presentó por muchos años y que aún deja rastros y secuelas las cuales nos siguen afectando en nuestro día a día, secuelas como la innegable corrupción que tenemos al interior de nuestro país y es que muchas de las personas que por medio de su labor deberían aportar a que nuestra sociedad mejore lo que hacen es todo lo contrario, tener un mal actuar el cual genera serias consecuencias a futuro en la sociedad, en la época actual que atravesamos es donde están saliendo a flote el mal proceder de todo este tipo de personas, claro está sin dejar a un lado el mundo de la construcción , vemos múltiples casos de curadores urbanos salpicados por escándalos de corrupción y esto nos lleva a hacernos múltiples cuestionamientos no solo como una persona de a pie si no como sociedad, entre esos como ¿Cómo hizo esa persona para llegar este cargo? el cual es de suma importancia y cuyas decisiones tiene repercusión directa en la sociedad, como ejemplo de este podemos traer a colación el caso del curador que aprobó las licencias de construcción del edificio Space, quien aprobó una licencia para un proyecto de construcción de esa magnitud sin importarle en lo absoluto las consecuencias que esto podría traer y quizás solo pensando en sus intereses personales, es más que evidente que esto no es una simple casualidad ya que este mismo curador fue el encargado de aprobar distintas licencias de proyectos que han tenido problemas estructurales y han tenido que ser desalojados de urgencia, entonces vemos como una sola persona puede hacer mucho daño a una sociedad a múltiples familias que quizás con sus ahorros de toda la vida o aun pagando estas propiedades tienen que ver cómo se derrumban o son demolidas por el mal obrar de una sola persona, los daños colaterales que dejan estas personas son gigantes y es aquí donde nos cuestionamos cuál es la formación profesional de esta persona, entendiendo así que un profesional no es aquel que se compone solamente de altos estándares académicos si no que un verdadero profesional, integro es aquel que le da la misma importancia a la ética que a lo académico y que sostiene unos ideales firmes los cuales los aplica en el ámbito profesional.

Por esto cada uno de nosotros como integrante de esta sociedad el mejor aporte que podríamos hacerle, es ser personas íntegras y de igual manera enseñárselo a nuestros hijos o familiares y creer en que el cambio puede llegar y que nosotros mismos podemos poner nuestro granito de arena, en cosas tan simples como teniendo más cuidado en a quien elegimos para ocupar cargos públicos analizando que puede ser lo más conveniente para nosotros como sociedad.

Basados en la anterior definición y perspectiva del marco ético, la ética profesional cobra una gran importancia y por razones como las expuestas anteriormente es necesario que absolutamente todos los profesionales la tengan inmersa desde su formación académica y así de esta manera, los parámetros de comportamiento en los diferentes ámbitos de nuestra sociedad puedan mejorar al punto de ser aceptables y aportantes socialmente y así las funciones de los profesionales involucrados en el desarrollo urbanístico (abogados, curadores, ingenieros, arquitectos, constructores etc...) se desarrollen de acuerdo con las expectativas generales y sobre todo de acuerdo a los protocolos establecidos para llevar a buen término todos los procesos de expedición de licencias y construcción.

Es importante anotar que cuando en el proceso de desarrollo urbanístico se incurren en faltas o fallas a la ética profesional, puede estar poniéndose en riesgo la calidad de vida, o la vida misma, de las personas que finalmente ocuparan esas construcciones ya sean de tipo habitacional o comercial. Esto hace que este punto tome singular relevancia en el análisis ya que cuando la falta de ética profesional va en contra de las políticas y protocolos de construcción amenazando así un derecho fundamental como la vida, se incurre inmediatamente en la corrupción, entendida de antemano como el abuso de poder en beneficio propio. En el ámbito específico del desarrollo urbanístico esta corrupción puede venir de muchos frentes y de muchas fuentes, desde la compra de materiales que no cumplen con las especificaciones necesarias dependiendo el tipo de construcción con el fin de bajar costos, pasando por la forma en que las constructoras alteran información en sus licitaciones y llegando incluso a expedir licencias de construcción que no cumplen con los requisitos básicos de construcción, ya sea para favorecer a particulares económicamente, por tráfico de influencias o por devolución de favores políticos. Cualquiera que sea la manera es igualmente preocupante ya que en última instancia viola la normativa y esto ha llamado especialmente la atención por lo delicado del tema.

Las Irregularidades.

En el ámbito nacional, departamental y local, especialmente en la ciudad de Medellín, las irregularidades en los procesos de construcción de edificaciones y de desarrollo de proyectos urbanísticos, se han presentado de manera más frecuente y preocupante en los últimos años no solo por su magnitud e impacto a nivel social como por la confirmación de las muchas fallas e irregularidades en el sector de la construcción. Por eso, se espera ahondar en este tipo de irregularidades procedimentales y analizando con particular minuciosidad los aspectos de tipo legal en los cuales se pudieron haber cometido errores, no con el fin de iniciar algún proceso de tipo penal sino más bien como una herramienta que le sea útil a todas aquellas personas que quieran informarse o saber más acerca del tema, estas herramientas académicas que si bien es cierto no se le ha dado el suficiente interés en parte porque no se indagado mucho sobre lo que pasa con este tipo de sucesos desafortunados en la ciudad, lo cual ha hecho que se generen un sinnúmero de inquietudes y preocupaciones para el sector y para la ciudadanía en general.

Una de las inquietudes que se ha generado en torno a los actos administrativos expedidos por parte de los curadores urbanos, actos en los cuales se conceden las licencias de construcción da lugar a la polémica que ha sido objeto de múltiples discusiones y que hace que todo gire en torno a si las oficinas de planeación o los alcaldes municipales son superiores jerárquicos de los curadores urbanos, esto entendido en cuanto a la revocatoria de los actos administrativos expedidos por estos.

Para abordar este tema es de suma importancia en principio hacer énfasis en que los curadores urbanos en principio son competentes para revocar sus propios actos administrativos, pero luego el Concepto Sala de Consulta C.E. 1643 de 2005 Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil, expresa que las oficinas de planeación en su defecto los alcaldes son los inmediatos superiores funcionales ante quienes también se puede solicitar la revocación directa de los actos administrativos de los curadores, habida consideración de la facultad que les otorga la ley para vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de estos.

Conforme a lo expuesto anteriormente es conveniente detenerse y analizar las facultades que poseen los curadores urbanos entre estas el principio de la autonomía de las funciones consagrado en el decreto 1052 de 1998 y para el correcto desarrollo de este análisis es de suma importancia evaluar qué tan beneficioso es que los curadores urbanos sean autónomos en sus funciones, que implica esto para las necesidades del entorno y cómo se pueden beneficiar o afectar los destinatarios de la función de los curadores urbanos con el desarrollo de este principio anteriormente mencionado.

En cuanto a que los curadores urbanos posean plenas facultades generó un gran debate en torno a esto y es que las múltiples polémicas que surgen son en cuanto al gran campo de acción que estos tienen, de tal manera que llegan hasta el punto de desbordar sus facultades de manera poco beneficiosa para la sociedad y al no tener un superior jerárquico tal y como se expone en el párrafo anterior esto en la mayoría de veces degrada en el mal ejercicio de la función pública de los curadores urbanos lo cual a su vez es contraproducente para la sociedad, lo termina siendo porque estos al desbordar sus poderes y ejercer de mala manera sus facultades pueden degradar en factores negativos como lo son la corrupción y la arbitrariedad en cuanto a la expedición de licencias de construcción y demás cosas relacionadas con el correcto desempeño de su labor como tal.

Ahora bien, es importante también hacer alusión a otra posible hipótesis sobre el tema anteriormente expuesto que se maneja en la consulta 1643 de 2005 el cual precisa que el curador urbano al no ser funcionario, no tiene inmediato superior en términos orgánicos, esto quiere decir que priorizando el principio de seguridad jurídica y la defensa de los intereses de los administrados, se entiende que las oficinas de planeación o en su defecto los alcaldes son los inmediatos superiores funcionales ante los cuales se puede solicitar la revocatoria directa. En cuanto a esto se encuentra en común con la primera teoría las entidades que pueden llevar a cabo la revocatoria directa de los actos de los curadores urbanos, incluso se ha llegado a sugerir darle el trato a las oficinas de planeación y alcaldes como una segunda instancia de los curadores urbanos. (Salazar Restrepo (2007) Falencias en el otorgamiento de licencias de construcción y urbanismo a la luz de la jurisprudencia del consejo de estado, p. 4-5)

Ahora, se analizan ambas hipótesis planteadas en la consulta 1643 de 2005 a pesar de ser ambas similares, se cree que la que es más conveniente aplicar con base en el entorno y las necesidades en que se vive es la segunda hipótesis, ya que esta no reconoce las capacidades desbordadas de los curadores urbanos si no que por el contrario las critica y hace alusión a que estos siempre deben de actuar conscientemente de que sus inmediatos superiores jerárquicos son las oficinas de planeación o en su defecto las alcaldías.

Por lo cual esta segunda hipótesis planteada cobra vital importancia por la relevancia que le da la misma ley, enfocándose en el amparo del bienestar colectivo y proteger a la comunidad contra el riesgo social que significa el mal ejercicio de la tan importante función que desempeñan los curadores urbanos por ende en todo momento resalta la importancia de que estos tengan una especie de segunda instancia la cual fue anteriormente mencionada y que la cual sería un freno al mal ejercicio de la función pero a su vez una garantía para los destinatarios de las decisiones tomadas por estos.

Por otra parte, se sigue dejando en evidencia otro de los problemas surgidos en cuanto a la labor de los curadores urbanos y que ha generado gran polémica y es lo concerniente a los recursos percibidos por parte de las curadurías urbanas ya que es importante abarcar este tema más detalladamente para continuar con la investigación

Primero que todo se debe mencionar que los curadores urbanos son particulares que ejercen una función pública que a su vez manejan fondos del estado por lo cual están amparados por el artículo 2 de la ley 42 de 1993, la cual señala los sujetos de control fiscal entre los cuales se encuentran los particulares y las personas jurídicas que manejen fondos o bienes del estado. Basado en lo anterior las expensas provenientes del ejercicio de la función pública encomendada a los curadores urbanos son recursos públicos, por lo cual no podrán hacer parte del patrimonio particular de los curadores urbanos (Aponte, G. (2005). Concepto Sala de Consulta C.E, Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, párr. 11)

Se empieza por hablar del decreto 564 de 2006 el cual establece que las expensas percibidas por los curadores urbanos están destinadas a cubrir los gastos que demande la curaduría y la remuneración del curador en los términos del artículo 107, la interpretación que la sala le da a este artículo 107 es que las expensas percibidas por los curadores urbanos no se pueden destinar a nada distinto que no sea lo relacionado con el funcionamiento y operación de la curaduría y la prestación del servicio de la misma, esto en aras de garantizar la eficiente prestación de la función pública, su sostenibilidad y el pago de la remuneración del curador.

Se hace una aclaración en cuanto al principio de autonomía del que trata el artículo 67 del decreto 564 de 2006, el cual hace la salvedad que bajo ningún supuesto el curador urbano está facultado a modificar el destino de las expensas percibidas por las curadurías urbanas en intereses particulares, por lo cual todo gasto que no guarde conexidad con la función pública desempeñada por los curadores urbanos deberá ser atendida con recursos de orden privado, sería una falta usar las expensas para beneficio propio.

A pesar de que las curadurías urbanas en principio no contaban con un presupuesto de rentas y gastos aprobado en cada vigencia fiscal aprobado por los concejos municipales o distritales no se exime a los curadores a ser obligados a brindar información contable, es por esto que ellos deben de contar con elementos contables y de planeación financiera que se encargue de la acción contable y el buen manejo de las expensas percibidas por dicha curaduría.

Esto con base en la sujeción de las actuaciones de carácter administrativo y financiero de los curadores a los principios de la función administrativa que les son plenamente aplicables, en virtud de las normas constitucionales y de la ley 489 de 1998. con posterioridad a esto surge la resolución 400 de 2000 expedida por la contaduría general de la nación, por la cual se adoptó el plan nacional de contabilidad pública el cual obligaría a los curadores urbanos a seguir las reglas contables del referido plan (Aponte, G. (2005). Concepto Sala de Consulta C.E, Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil, párr. 44)

Por último y no menos importante se aborda el tema de los bienes muebles e inmuebles adquiridos por medio de los curadores urbanos a través de los recursos públicos, el curador urbano tiene plena facultad para adquirir bienes muebles que sirvan para dotar a la curaduría de

los implementos que sean necesarios para el correcto desarrollo de la función, también existe la posibilidad de la adquisición de bienes inmuebles por parte del curador urbano, esto podría suceder en el caso de necesitar una sede para la curaduría de la cual está a cargo, en medio de todo esto es importante tener en cuenta el origen de los recursos con los cuales se hacen todo este tipo de adquisiciones, dependiendo de este se le dará la naturaleza pública o privada a los bienes adquiridos por parte del curador urbano, en el caso de los bienes adquiridos por medio de los recursos públicos, su destinación será de carácter público y estarán sujetos a este. Y en el caso de los bienes adquiridos por parte del curador urbano con la remuneración a la cual tiene derecho harán parte de su patrimonio privado y éste gozará de plenas facultades derivadas de la propiedad.

De igual manera se debe valorar que las curadurías urbanas no gozan de personería jurídica, esto causa que los bienes adquiridos con fondos de destinación públicos estén a nombre del curador urbano como pasa también en el caso de los notarios, dicho registro a pesar de estar a nombre del curador urbano no le confiere plena propiedad de estos, el derecho que se les confiere por la obligación de su administración y este tiene a su cargo las obligaciones de gestión fiscal como lo son la custodia, el cuidado y la correcta administración de estos. Es importante tener en cuenta el periodo en el que se ejerce la función de curador urbano que es de 5 años prorrogable, cuando termina dicho período de tiempo los bienes muebles e inmuebles adquiridos y que tengan la afectación de destinación pública deben transferirse al nuevo curador.

La corrupción.

Sin embargo en la realidad se aprecia que la corrupción que se presenta al interior de estas instituciones genera que los curadores urbanos se lucren de los recursos destinados a la prestación del servicio, por lo cual en este orden de ideas se puede afirmar que el ordenamiento jurídico colombiano se queda quizás corto en el control ejercido sobre estos particulares que ejercen una función pública llamados curadores urbanos y que la regulación hacia estos se dio de forma tardía, dejando consigo múltiples problemas, entre ellos la ya mencionada corrupción que traía inmersa consigo privilegios exagerados y beneficios no solo para ellos si no para terceros que en nada tienen que ver con el correcto ejercicio de la labor del curador urbano.

Es importante detenernos e indagar más acerca de la corrupción en nuestro país entiéndase como corrupción, aquel lado oscuro que nos ha venido persiguiendo a través de las distintas décadas de forma sistemática y que ha dejado en evidencia el pésimo trabajo que se ha venido llevando a cabo a lo largo de los años por los distintos dirigentes que hemos tenido.

En cuanto a la contratación pública podemos afirmar que es una de las áreas más marcadas por este fenómeno de la corrupción y que dentro de esta innegablemente la edificación se encuentra inmersa, quien en principio pasa desapercibida porque en la mayoría de casos la atención se centra en otros frentes como el político, desconociendo la gran cantidad de dinero que se puede mover aquí, ante esto tampoco se evidencia un afán por parte del gobierno para combatir este fenómeno ya que donde se expusiera a la luz pública la cantidad de irregularidades que se tienen dentro de las instituciones que conforman el sector de la contratación pública, la reputación y la imagen del gobierno nacional quedaría aún peor de lo que ya está y el nivel de

reproche e indignación por parte de la sociedad sería tal que podría generar situaciones de orden público que pueden terminar en una gran presión de la sociedad y así derrocar del poder a los más altos dirigentes de este país.

Según lo anterior, podemos evidenciar que los mayores brotes de corrupción se presentan más que todo en los altos cargos políticos y del sector público, porque lastimosamente son personas que venden una imagen a la sociedad cuando en realidad tienen intenciones que solo benefician sus intereses particulares dejando a un lado el buen ejercicio de su labor, como ya lo planteamos anteriormente son personas que carecen entre otras cosas de ética no solo en lo personal sino en lo profesional y por lo general no miden sus actos transgrediendo de manera descarada el ordenamiento jurídico y llegando a un punto donde poco o nada les importa su imagen, estas personas se caracterizan por su sed de poder y querer saciar sus intereses económicos mientras dure su estadía en el poder, muchos de estos corruptos solo piensan en obtener dinero suficiente de manera irregular con el cual puedan vivir rodeados de lujos y dándose la gran vida a costillas del ciudadano de a pie que depositó toda su confianza en ellos y estos le pagan lucrando sus intereses particulares.

Aunque la corrupción no es un fenómeno exclusivo de los colombianos porque se presenta en casi todos los países o sociedades, son alarmantes las cifras disparadas que se presentan al interior del país cuando debería ser todo lo contrario, nuestro país en materia de recursos es uno de los más ricos del mundo, pero factores como la corrupción han empañado la bueno que se realiza en el país, haciendo que en otros lados nos vean como un país tercermundista y a los habitantes de este como personas que carecen de cultura, tenemos miles de cosas buenas pero las cosas malas cada vez salen más a flote y nos lleva a cuestionarnos, hasta cuándo tendremos que lidiar con esto y si en algún momento se producirá un cambio significativo que venga desde la renovación de nuestros dirigentes, terminar con esa hegemonía política que hemos venido atravesando a lo largo de los años y por fin empezar a notar el cambio en nuestra sociedad, creemos que si todo esto y muchas cosas más que nos hacen falta se dieran, quizás podríamos llegar a ser una de las grandes potencias del mundo y ser un ejemplo de resiliencia para las demás naciones.

Es importante de igual manera tener en cuenta todas las personas víctimas de la corrupción y en este caso podemos afirmar que en definitiva en su mayoría son todas las personas de escasos recursos, porque la desigualdad seguirá presentándose y lastimosamente son ellos las víctimas directas porque las políticas públicas desarrolladas por el gobierno nacional con el fin de ayudar a este tipo de clase social muchas veces no cumplen su finalidad y se ven obstaculizadas por aquellas personas que por medio del aprovechamientos de sus cargos políticos desaparecen los recursos destinados para el correcto desarrollo de estas políticas públicas, por eso el estado colombiano si quiere combatir la corrupción que en últimas se ha vuelto una carga para todos nosotros, primero que todo debe hacer más énfasis en la acción preventiva de la corrupción a través de sus distintas entidades desarrollar y ejecutar tareas de prevención y campañas de capacitación para los profesionales de esta manera hacer uso de herramientas que existen pero son poco frecuentadas y que pueden llegar a ser bastante útiles para combatir este problema y en caso de agotada esta fase de prevención y se sigue presentando de forma tan exponencial, legislar en contra de la corrupción sin que esto se convierta en una especie de populismo punitivo.

Un claro ejemplo de la anteriormente mencionada corrupción es la aprobación desbordada de licencias de construcción, pero acerca de esto se puede denotar algo muy particular y es que todas las licencias concedidas tenían algo en común y es que en estas se le daba prevalencia a todas las licencias solicitadas para desarrollar grandes proyectos poco o nada eran los registros de licencias aprobadas a pequeños proyectos, esto tenía un trasfondo y es que entre más grande el proyecto más dinero le entra a la curaduría, lo cual era preocupante que dicha corrupción se presentara de una manera tan exponencial y el estado colombiano hasta ese momento no hiciera nada para controlar la mala labor ejercida por los curadores, aquí entonces queda en evidencia una omisión por parte de los entes reguladores de las curadurías urbanas, omisión la cual persistió durante varios años, años en los cuales se aprobaron cantidades desbordadas de licencias de construcción y donde ocurrieron un sin número de irregularidades que más adelante traería consecuencias fatales un claro ejemplo es el caso del edificio Space que fue el boom que hizo que solo hasta este momento se ejerciera un control verdadero y más estricto sobre la labor de las curadurías urbanas y que este supuesto control que se debió de haber hecho con mucha anterioridad para prevenir todo este tipo de hechos lamentables, no solamente quedará plasmado en el papel

En este orden de ideas se pretende desarrollar en este proyecto de investigación reales evidencias de las principales irregularidades en el marco del derecho urbanístico en la ciudad de Medellín partiendo de dos casos de reconocido dominio público que marcarían la historia en el tema de derecho urbanístico, como lo fueron la caída del edificio Space en el año 2013 y la demolición del edificio Benevento en el año 2016.

Casos concretos: Space y Bernavento.

A continuación, se hace alusión al caso puntual del edificio Space, en el que se considera necesario hacer alusión a detalles puntuales que servirán para entender la magnitud de los desafortunados hechos que acontecieron el 12 de octubre de 2013 y a continuación se hablará de esta tragedia que enlutó a el país.

El edificio Space era una lujosa unidad residencial ubicada en una exclusiva zona de la ciudad de Medellín construida entre el año 2006 y 2013, conformada por 6 torres con sótanos subterráneos de hasta 3 niveles, siendo la torre número 6 la última que se construiría la cual era la torre con más pisos en total 23 y un total de 4 sótanos, este proyecto estuvo a cargo de la empresa constructora CDO donde Jorge Aristizábal Ochoa arquitecto de la universidad nacional fue el diseñador de la construcción del Space, María Cecilia Posada fue la directora de obra del edificio y Pablo Villegas Mesa es el representante de CDO la licencia de construcción del edificio Space fue otorgada por la curaduría segunda de la ciudad de Medellín por el curador Carlos Alberto Ruiz Arango (Noticias Caracol. (2017). Edificio Space, el sueño que hace cuatro años desplomó las ilusiones de 161 familias en Medellín. párr. 1-6)

En el transcurso del día 11 de octubre de 2013, los residentes de la torre 6 notaron fallas en una de las columnas sobre la cual se soportaba la edificación, encontrando grietas bastante grandes en ella y preocupados acudieron ante el departamento administrativo de gestión del riesgo de desastres (DAGR), la cual al acudir al lugar evidencia las fallas que presenta la torre seis del edificio Space y ordena de manera inmediata su evacuación ante el inminente riesgo de

desplome, la empresa que estuvo a cargo de su construcción (CDO) al conocer de dicha situación envió un equipo de trabajadores para reparar las fallas en el edificio, mientras este grupo de trabajo desarrollaba las labores pertinentes la torre 6 del edificio Space esta se derrumbó dejando como saldo 12 personas fallecidas, esta tragedia tuvo lugar el día 12 de octubre a las 8:20 pm.

Posteriormente la constructora se pronunció diciendo que el resto de la construcción no tenía problema alguno y que era habitable por lo cual no consideraban necesaria la evacuación total, pero posteriormente se llegó a la conclusión de que era necesaria la evacuación total del edificio por cuestiones de prevención de otra posible tragedia, luego de esto la alcaldía de Medellín contrató un equipo de la Universidad de los Andes para que realizaran el respectivo estudio de porqué la torre seis del complejo residencial Space se fue al piso, luego de exhaustivas investigaciones durante varios meses el equipo técnico pudo concluir que el desplome del edificio Space se produjo por la falta de capacidad estructural en las columnas, ya que estas no estaban en capacidad de soportar la carga a la cual fue sometida la construcción razón por la cual se puede concluir que la torre seis del conjunto residencial Space no fue desarrollada teniendo en cuenta la ley 400 de 1997, posteriormente siendo conscientes del inminente riesgo que representaba la totalidad de la construcción como tal el 27 de febrero de 2014 se ordenó la implosión total de las 5 torres restantes que quedaron en pie y en el mes de septiembre de este mismo año quedaron demolidas (Noticias Caracol. (2017). Edificio Space, el sueño que hace cuatro años desplomó las ilusiones de 161 familias en Medellín. párr. 10)

En este caso se considera conveniente analizar cómo es el control de la actividad edificadora por parte del estado sobre los ingenieros o arquitectos encargados de desarrollar proyectos como el denominado conjunto residencial Space y establecer qué pasó con respecto al desplome de la torre 6 aquella que en un principio se quiso hacer ver como un caso aislado pero que luego de indagar más a fondo acerca de varios proyectos inmobiliarios los cuales fueron desarrollados por el mismo grupo constructor o diseñados estructuralmente por los mismos profesionales del proyecto Space, presentaban fallas estructurales, al igual que otros proyectos desarrollados en otras ciudades que de igual manera presentaban graves fallas técnicas. (Restrepo, D., 2017, P. 10)

El colapso de la torre 6 del edificio Space generó una gran controversia a nivel nacional, esta fue una noticia que se conoce a nivel nacional y mundial, con grandes titulares de edificio enfermo, colapsado, muertes, víctimas etc... se relacionan consigo las actividades desarrolladas por las entidades de control, dichas actividades son entendidas como las acciones de comprobación, inspección, fiscalización e intervención a dichos procesos, debido a este suceso se motivó la expedición de la ley 1796 de 2016 en el congreso de la república denominada ley de vivienda segura o más conocida como ley anti Space, dicha ley se promulgó con el fin de no repetición de estos sucesos.

Ahora al referirse al control urbano o también llamado control de la actividad edificadora que se desarrolló durante el ciclo de vida del edificio Space, para ello, es importante tener en cuenta varios aspectos de fondo los cuales pudieron influir para que no se diera el correcto desarrollo de este proyecto y terminará de la manera lamentable en que terminó. Para referirse en primera instancia a estas actividades de control o regulación se considera importante adentrarse primero

en el campo de la moral y la ética antes de empezar a hablar de la regulación positiva como tal, se considera importante hablar de la ética porque se presume que las múltiples irregularidades que se presentan con el tema de la edificación parten de algo y es la falta de implementación de ética del individuo en el desarrollo de su profesión a tal punto que se puede estar atravesando por una crisis moral por parte de los individuos encargados de que la actividad edificadora sea llevada a cabo de manera adecuada. Actividad en la cual claramente no se aplican los principios, normas y valores de manera adecuada. Se piensa que es importante adentrarse más en indagar ya no solo a nivel individual si no generalizar sobre la obligación de ejercer dicho control y de esta manera tratar de llegar a él porque se presentan un sin número de irregularidades en el desarrollo de las actividades de dichos órganos de control, pero no solo se pretende quedarse en los órganos de control, aquellos que para nadie es un secreto que su labor se ha visto opacada, por el mal proceder y desarrollo de sus funciones como órganos de control. De igual manera es importante resaltar el gran impacto que ha sufrido el gremio ingenieril, gremio sobre el cual se ha cuestionado bastante con los últimos incidentes tales como el complejo residencial Space, pero cuando se habla del porqué se ve salpicado dicho gremio, es necesario aclarar que no la totalidad de integrantes de dicho gremio actúan de forma indebida, pero lastimosamente si se ven salpicados por el mal actuar de ingenieros de diferentes especialidades, instituciones de egreso y formación pos gradual como los partícipes de actos deshonestos, su actuar generó tal revuelo dentro de la sociedad, que lo único que obtuvieron fue un contundente rechazo por parte de la sociedad y lo más importante gracias a estos malos proceder se creó una fuerte desconfianza sobre dicha profesión.

Ahora se valora la importancia de referirse a las regulaciones que tienen las profesiones directamente relacionadas con el tema de la edificación como lo son los ingenieros y los arquitectos, sobre estas se encuentra regulaciones como lo son los códigos de ética que no son más que normas positivas que contienen controles administrativos al deber ser.

Esta reglamentación positiva, denominada Códigos de Ética, se encuentra incorporada en Ley 842 de 2003, se adopta el Código de Ética Profesional y se dictan otras disposiciones”, y la Ley 435 de 1998: Por la cual se reglamenta el ejercicio de la profesión de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, se crea el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, se dicta el Código de Ética Profesional, se establece el Régimen Disciplinario para estas profesiones, Dichas normas señalan la competencia y el procedimiento de control de las actividades en mención, conforme a lo señalado en el artículo 26 de la Ley 842 de 2003, es la “entidad pública que tiene la función de inspeccionar 137 y vigilar el ejercicio de la ingeniería, de sus profesiones afines y de sus profesiones auxiliares en general (Izasa, 2016, p. 11).

De otro lado, se encuentra el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus Profesiones Auxiliares, entidad estatal que tiene a su cargo, conforme a lo señalado en la Ley 435 de 1998, el fomento, la promoción, el control y la vigilancia de la Arquitectura y sus profesiones auxiliares. Ambos entes ejercen una función de control a través de procedimientos administrativos disciplinarios, que pueden dar lugar a sanciones, tales como la amonestación escrita, la suspensión en el ejercicio de la profesión hasta por cinco años y la cancelación de la matrícula profesional, así como la autorización para ejercer la actividad.

Ahora bien, habiendo claridad de que efectivamente dichos órganos de control existían previamente a la construcción del complejo residencial Space, esto deja en evidencia que su labor no era ejercida de manera adecuada y se llevaba a cabo de forma negligente, omitiendo el las falta disciplinarias que puede acarrear la expedición de las licencias que ellos mismos conceden de manera desbordada y que desafortunadamente desencadenó en una tragedia de gran magnitud como lo fue el desplome de la torre número 6 del complejo residencial Space y que cobró 12 vidas, 12 vidas que se pudieron haber salvado si dichas entidades de control y vigilancia hubiesen llevado a cabo su labor de manera correcta.

Una vez mencionado el caso Space que deja un sin número de preguntas y sin sabor, remitiéndose al edificio Bernavento, edificio víctima del derecho urbanístico dejando en evidencia que una vez ocurrido lo del caso Space se evidencia que las fallas se siguen presentando en la ciudad de Medellín después de los años, es importante contextualizarse en el para darle así un análisis detallado del porqué a la fecha del día de hoy este edificio se encuentra totalmente destruido o para ser más exactos no queda absolutamente nada de él, solo recuerdos de unos propietarios e inquilinos que tuvieron que abandonar su hogar, se tramitó su licencia el 29 de diciembre de 2006 , por medio de la cual se le dio licencia de construcción de obra nueva de propiedad horizontal al proyecto C2-147, este fue construido entre el año de 2008 y 2009 por la constructora San Felipe- Promotora representado legalmente por el señor Jorge López con un dato muy curioso que el ingeniero calculista de este proyecto fue el señor Jorge Aristizabal Ochoa Arquitecto de la Universidad Nacional que se vio involucrado en un proceso judicial por prevaricato en el caso Space en el año 2014. Estos dos hombres fueron unas de las personas más importantes en el desarrollo del proyecto conformado por 18 pisos y 48 apartamentos que fueron vendidos a 48 familias donde la encargada de expedir las licencias de construcción para este proyecto fue la curaduría segunda de Medellín número de licencia C2-1476-2006. Que fue expedida por el curador Carlos Alberto Ruiz Arango curador que está también involucrado en el caso Space al igual que la ex curadora segunda Eliney Francis Llanos que aprobó una de las licencias de Bernavento.

Como dato curioso en este caso un año después del proceso de licencias aparece una nueva licencia en la curaduría cuarta de Medellín en el año 2007 en la que se aprueban unas modificaciones y se aprueban de nuevo los planos para la propiedad horizontal esta fue firmada por el curador Wilmar Adolfo Serna y curador auxiliar, este parece bastante curioso; expedir una licencias en una curaduría y transcurrido un año expedirse en una totalmente diferente presentando un cambio significativo en los planos.

Se inició su construcción en el año 2008 y 2009 en el año 2010 fueron entregados 48 apartamentos a partir de este mismo año fueron identificando poco a poco las deficiencias que tenía el edificio en sus parte estructural, ya que a tan solo un año de haber sido entregado por la constructora los propietarios ya notaban un desgastamiento en él, unas fisuras en su fachada y unos sonidos repentinos indicando que algo estaba fallando en la estructura, inmediatamente fue divulgado e hicieron asamblea de propietarios y con la contratación de los ingenieros Jesús Humberto Arango y Fredy Castañeda los cuales harían una revisión preventiva, pero estos determinaron que el edificio se encontraba con fallas estructurales en las vigas por esto las personas que estaban habitando correrían riesgo por lo cual deciden desalojar totalmente el edificio y así el grupo de ingenieros empezaron con un trabajo de repotencialización o mejor

llamado en las licencias de construcción un Reforzamiento de la edificación con Licencia número C1-0250 de 2018 ante la curaduría primera, como se indicó en un comunicado el inicio de la obra de reforzamiento.

Posteriormente se dio el desalojo del edificio pero antes del desalojo se pidió reunir una cuota Extraordinaria para cubrir los costos de la repotencialización estructural que se le iba a hacer al edificio, ante lo cual los propietarios manifestaron su inconformidad porque a ellos no les correspondía asumir este tipo de responsabilidad y se opusieron a esto, pero no al haber nadie que se hiciera responsable por las fallas estructurales que venía presentando el edificio los propietarios no tuvieron más alternativa que acceder a esto, quizás muchos de ellos pensando en salvar su vivienda hicieron el esfuerzo y reunieron el dinero, días después de que comenzaron las obras, quienes estaban trabajando en dicha repotencialización se dieron cuenta de que definitivamente no se podía hacer nada para corregir los grandes daños estructurales que tenía el edificio y que la caída de este era inminente lo cual significaba un gran riesgo para las personas que habitaban en este, afortunadamente esto no cobró vidas humanas gracias al oportuno diagnóstico de las personas que estaban trabajando en la reparación del edificio.

Analizando estos hechos es realmente lamentable como los propietarios de este edificio tuvieron que abandonar su hogar para dar pie a el reforzamiento de las columnas, columnas que deberían de estar totalmente firmas sanas y cumpliendo con la función que deben de tener y no estar afectadas desde el primer momento y con una vida útil medianamente serviles por 6 años que se va a analizar 6 años de vida a un edificio es poco, a pesar del reforzamiento que estaban haciendo el grupo de ingenieros como se mencionó anteriormente, al final fue necesario activar la alerta roja de peligro al determinar el mismo (Cmgrd) es lamentable observar este tipo de situaciones y sobre todo evidenciar que sigue habiendo fallas en este proceso donde se ven involucradas muchas personas.

Debido a estos acontecimientos nos cuestionamos el profesionalismo y ética de los profesionales encargados del correcto desarrollo de este proyecto, en efecto se generó la implosión del edificio Bernavento entre otros, ponen en palestra el tema de la ética y los ingenieros La ética no se enseña con una asignatura, sino que debe ser un tema transversal a lo largo de toda la carrera, haciendo debates y foros en los que se analice cómo es el ejercicio profesional de los ingenieros... afirma Carlos López Bermeo, decano de Ingenierías de la Universidad de Medellín. Para Whady Flórez, profesor de la facultad de Ingeniería Mecánica de la UPB, es a partir de ese ciclo de formación básica en humanismo y ética, donde se estudian problemas y se analizan casos, como se puede “sensibilizar a los estudiantes en cuanto a las consecuencias de tomar una decisión determinada cómo afecta la sociedad y a la economía de un país (Cruz, 2018, P. 12)

Se está en total acuerdo pensando que la ética en este caso profesional parte de lo que te enseñan en tu hogar y sobre todo como te forman las universidades, es importante saber en qué se está fallando como humanidad porque en lugar de hacer las cosas cada vez mejor nos encontramos con que todo tiende a empeorar y los errores humanos aunque si bien es cierto no estamos exentos de ellos dejan en evidencia cada vez más factores que influyeron en estos hechos desafortunados y nos deja múltiples preguntas acerca de las consecuencias de los actos de estos supuestos profesionales y como su mal actuar deja consigo múltiples víctimas, dolores y

pérdidas que son producto del descuido de diferentes profesionales lo que hace que ellos mismos se creen una fama que es bastante cuestionada y por esto muchos abogados son tildados de deshonestos y ladrones, los ingenieros y arquitectos están siendo tildados por deshonestos, indelicados e inmorales y los curadores como corruptos y ambiciosos, si se parte de estas suposiciones se cuestiona porqué en vez de avanzar como personas y sociedad estamos estancados buscando un beneficio particular y no el colectivo es por ello que hay tantas familias víctimas del supuesto profesionalismo y la forma de actuar de las personas involucradas en estos casos, parece importante generar sensibilización y conciencia de que el solo hecho de no hacer las cosas como son puede traer muchas consecuencias. como lo fue tomar la decisión de derribar totalmente el edificio, sumándole a esto el desahogo de los edificios vecinos por el peligro que odia generar el derribamiento de Bernavento.

Esto lo afirma el arquitecto Armando Arteaga, doctor en urbanismo y profesor de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia, sede Medellín, afirmó que es necesario revisar la figura de los curadores en el país ante los casos que se han presentado en Medellín, con la implosión del edificio Benevento y el riesgo en el que se encuentran otras estructuras de la constructora CDO; y en Cartagena con el desplome del edificio Blas de Lezo y el lío de corrupción en el que están involucrados los hermanos Quiroz por la expedición de licencias falsas, lo que pone en entredicho la seguridad de la construcción en Colombia (Medellín P, 2018, párr. 4)

Partiendo de esta noticia que amplía un poco el tema de investigación y es aquí donde se puede evidenciar como este tipo de problemas se presentan en diferentes ciudades del país y como objeto de estudio los casos relevantes que marcaron el país y la ciudad de Medellín.

En ese Siglo se inventó la figura de los curadores urbanos, que aparecen con la idea de preocuparse por la ciudad. En teoría esta es una decisión interesante, pero en la práctica las curadurías se convirtieron en una suerte de notarías, donde el curador no está muy interesado en la ciudad, está interesado en facturar” para el académico, el riesgo en el que están varias construcciones en el país deja en evidencia que los curadores “no han servido, en el sentido de que el trabajo técnico que se esperaba que hicieran no lo han hecho y mucho menos han cumplido con su función de velar por ayudar a la ciudad”. Incluso, manifestó que pareciera ser que estas curadurías “están muy interesadas en que se construya, con un interés cuantitativo y no cualitativo. Esta Superintendencia ha adelantado varios estudios que evidencian repetidos casos de corrupción en los que se expidan licencias urbanas falsas. Por esto, decidió implementar un papel de seguridad con características especiales como código de barras, código QR, numeración, entre otras, y exigir a los curadores subir a un repositorio las licencias que expidan (Medellín P, 2018, párr. 5-10)

Es fundamental que se aplique el control de legalidad sea cual sea la licencia de construcción sea cual sea la modalidad, todas están en la misma facultad de ser revisadas y con la misma aplicabilidad de legalidad, los órganos fueron creados para aplicar y hacer cumplir las normas de derecho Urbanístico y sobre todo el manejo que están dando los curadores al momento de otorgar licencias urbanísticas.

También se les cuestiona la forma en la que recaudan sus recursos que por la ley que los creó establece que las sumas que se les pagan a los curadores dependen de los metros cuadrados de construcción que aprueben en su curaduría y no de un salario fijo mensual, esto fue de gran incidencia porque se llegó a tal punto de que en algunas curadurías de la ciudad de Medellín solamente se aprobaron licencias para los grandes proyectos y los pequeños proyectos que llevaban a cabo los trámites para solicitar una licencia de construcción, veían como sus trámites eran retrasados, dilatados o en la mayoría de los casos rechazados, la afirmación anterior hace que lo mencionado anteriormente con respecto a los temas de corrupción tenga mucho sentido, estas personas llegaron a un punto donde se desentendieron totalmente de llevar a cabo su labor de forma adecuada y se dejaron llevar de cosas como el dinero y no notaron que cada vez sus acciones eran más evidentes dejando una gran marca negativa en el mundo de la construcción que hasta este momento aún se ven las secuelas, porque su labor es tan relevante que un error puede ocasionar un gran desequilibrio en nuestra sociedad en temas como la inseguridad en las construcciones, la pérdida de credibilidad en el sistema, entre otros. Son datos que merecen ser tenidos en cuenta en la evolución de este trabajo al momento de analizar todas las variables en el tema.

Vistos y analizados estos dos casos se encuentran cosas en común en cuanto a las personas involucradas como lo fue la constructora y los curadores ¿porque se involucran las mismas curadurías? Justamente en los dos mismos casos.

Aquí es donde surge el interrogante porque después de casi cuatro años del derribo del edificio Space sigue la situación similar con el edificio Bernavento ¿cuantos edificios más? nos preguntamos qué es lo que hace falta en el ordenamiento jurídico o que normas no se están aplicando de buena manera, qué pasa con el control y con la ética de el plan de ordenamiento territorial y en específico los profesionales que se supone que nos preparamos para hacer un mundo mejor, en que se está fallando realmente y cuales deben de ser las soluciones para que esto no siga pasando.

Quedan muchas dudas e inquietudes al pensar cual es el paso a seguir cuando miles de personas se ven perjudicadas con estas situaciones, es por esto, que se sigue estudiando quienes son los verdaderos culpables y su responsabilidad, dejando claro que casos como estos merecen ser investigados a fondo y por medio del desarrollo de nuestro último objetivo donde conoceremos quienes son los verdaderos responsables, que pasa con las víctimas y cuál es el proceso de legalidad que se le dan a estos casos, que se convirtieron en algo común y frecuente en nuestro país.

Escenarios de responsabilidad de los constructores y curadurías (civil y penal)

Es preocupante la situación que vive en el país con la investigación de curadurías y constructoras debido a irregularidades presentadas en las construcciones, en la ciudad de Medellín se genera un sin número de dudas acerca de los responsables del casos del edificio Space y el edificio Bernavento debido a esto nos cuestionamos ¿qué pasa después de que un edificio es derribado por fallas estructurales? o en los casos lamentables en los que no se corre con suerte para buscar soluciones si no que en un momento inesperado ocurre el suceso

lamentable de su desplome, ocasionando una tragedia, ya que simplemente no avisan, estos hechos van acompañados de tristeza y dolor por cientos de familias afectadas con pérdidas de su patrimonio e incluso de seres queridos.

Nos permitimos llamar víctimas a las personas que habitaban estos edificios, estas víctimas quedan a la deriva después de los hechos, con la inquietud del proceso a seguir, debido a estos incógnitos pretendemos abordar este capítulo haciendo el estudio de los escenarios de responsabilidad de estos dos casos, se debe definir los posibles responsables de los sucesos abordando distintos personajes que se podrían ver involucrados como lo son: las curadurías urbanas en cabeza de los curadores urbanos, las constructoras, los ingenieros calculistas, arquitectos y demás actores que intervinieron en la ejecución de licencias y construcción de estos edificios determinando la responsabilidad de cada uno.

Los curadores son los responsables de corroborar la armonización de las normas del derecho en este caso en cabeza de las licencias de construcción y el desarrollo de la obra, por esto se hace un proceso previo al otorgamiento de licencia, los curadores revisan detenidamente la información suministrada de lo que se pretende hacer en la obra nueva, basados en esto la licencia de construcción y sus parámetros allí indicados deben ir en concordancia con la ejecución de la obra con el fin de garantizar la seguridad de las edificaciones y el total cumplimiento de lo descrito en dicha e licencias de construcción.

La licencia es un acto administrativo donde constan la autorización de cada una de los detalles que se pretenden hacer en la obra, dicho esto, se tiene el deber y la obligación de corroborar la ejecución de la obra con la normatividad y es por esto que se trae a colación el control de legalidad y el cumplimiento normativo que se le aplican las personas titulares de una licencia.

Los casos del edificio Space y Bernavento deja en evidencia las fallas que se tienen en cabeza del curador urbano con la aplicación de control y notable omisión de supervisar dicha ejecución o quizá actos realizados de mala fe al pasar por alto sus labores de supervisión, así mismo, se relaciona el control que debe ejercer el órganos y autoridades encargados de supervisar las curadurías urbanas., es de anotar que los constructores también tiene un alto grado de responsabilidad ya que son ellos los que asumen el compromiso de entregar a las personas una edificación en perfectas condiciones en cuanto a seguridad, ellos son los que inscriben sus proyectos, los planifican, estructuran y desarrollan.

La seguridad de una obra es un asunto que nos compete a todos como ciudadanos, los propietarios o arrendatarios deben saber en qué condiciones se encuentra su residencia. Si bien es cierto, estas edificaciones hacen parte del sector privado ya que las construye un particular, el estado y en este caso las alcaldías Municipales y locales están en la obligación de velar por la seguridad del territorio, estas instituciones deben prever los riesgos que se pueden presentar, es por esto que se crea una normativa, normativa que al no aplicarse de buena manera termina siendo inservible.

En este orden de ideas, se evidencia un retroceso del derecho urbanístico en nuestra ciudad, aunque el régimen de derecho urbanístico no está totalmente reglamentado con un código Nacional, existen diferentes leyes con normatividad relacionada, esto genera una necesidad

inmediata del estudio de la norma de los profesionales, no se puede retroceder la seguridad de las edificaciones se supone que con el paso del tiempo hay más tecnología, estrategias y conocimientos para hacer más práctico y útil todo pero en este caso las normas existentes y los hechos nos dan a entender la falta de compromiso al pensar un desarrollo de obra segura conforme a los lineamientos que nos ofrece el POT.

En estos casos se ve relacionado La curaduría Segunda con su curador urbano Carlos Alberto Ruiz Arango, el cual se le inició un proceso relacionado con el caso del edificio Space, a lo largo de la investigación el ministerio público hace referencia a que el curador no ejerció la supervisión que debía hacerle a la constructora CDO, el curador no verificó ni llevo un seguimiento de esta construcción, simplemente se limitó a expidió la licencia de construcción con el argumento vano de no existía un vínculo contractual o laboral con el ingeniero de esta obra ni con los diseños estructurales y calculista de dicho edificio.

Tanto los profesionales de la constructora CDO como el curador Urbanos no revisaron a detalle los diseños estructurales y las normas de sismorresistencia requeridas en este caso, es en este punto donde nos cuestionamos qué tan preparados profesionalmente están estas personas o que tan comprometidos se encuentran al brindar un servicio de buena manera, resulta ser un tema bastante complejo abarcando unas consecuencias incalculables ya que al no verificar detalladamente este proyecto se puso en riesgo la vida de las personas que van habitar esta edificación es por esto que con anterioridad se habló del control de legalidad que debe hacer los curadores al otorgamiento de las licencias y al no hacer esto se pone en cuestionamiento el ejercicio de la función pública y por supuesto la credibilidad y seguridad del desarrollo urbanístico.

Debido a estos sucesos el curador en principio fue destituido de su cargo e inhabilitado de ejercer cargos públicos por 7 años debido a su omisión y conducta la cual fue destacada como una falta gravísima a título de dolo, en medio del proceso se apeló la decisión, paralelo a esto se llevó a cabo en el juzgado Primero Penal del Circuito de Medellín el proceso penal debido a las 12 vidas quebrantadas en ese triste suceso, se investigan los presuntos responsables con la modalidad de homicidio culposo de esas personas, entre los investigados se encuentra el Representante Legal de la constructora CDO el señor pablo Villegas, el ingeniero calculista Jorge Artistizabal y la señora María Cecilia posada la cual era la directora de la obra del edificio Space, en medio del proceso son declarados culpables por el homicidios del joven Juan Esteban que era un residente del edificio, el cual falleció en este suceso tan lamentable, además de él otras 11 personas lo cual eran obreros pierdan su vida por la omisión, corrupción y falta de cuidado en las obra que debía de estar en perfectas condiciones.

Estas circunstancias dejan 12 familias llenas de dolor por la pérdida de sus seres queridos con una muerte tan trágica como lo es quedar sepultados entre escombros, debido a esto se busca hacer justicia y que los responsables paguen por sus actos al ser sometidos al reproche penal.

El ingeniero del Space declara que lo que se construyó no fue lo que el cálculo, Afirmó que “en absoluto supervisé la construcción, para eso están los planos” y reiteró que, si no se siguieron las indicaciones del diseño estructural, “(el constructor) perdió la ‘platica’. Uno hace los planos, pero ni siquiera conoce el lote, nunca va por allá, se supone que el encargado siguió los planos

aprobados”. También reseñó que el encargado de la ejecución de la obra es el constructor o el que él designe. (El tiempo, 2017, párr. 5)

La juez también desestimó los argumentos de la defensa sobre la violación del principio de confianza o la culpa exclusiva de la víctima ya que se argumentaba que el joven Juan Esteban se había auto puesto en peligro por transitar esa zona.

El juzgado condenó así: Pablo Villegas Mesa, quien para la época de los hechos era el representante legal de la firma Constructora Lérica CDO S.A., encargada de gerenciar la obra. Deberá cumplir una pena de 50 meses de cárcel. Jorge de Jesús Aristizábal Ochoa, ingeniero estructuralista del proyecto Edificio Space, coordinador del diseño de la construcción. Fue sentenciado a 51 meses de cárcel a María Cecilia Posada Grisales, ingeniera directora de obras, condenada a 49 meses de cárcel. (Fiscalía General de la Nación, 2018, párr. 3- 5)

Resulta satisfactorio que en medio de las investigaciones se declaren culpables a los responsables, es por esto que se tiene una relación directa entre el curador que es el encargado de otorgar las licencias de construcción, los constructores y los directores de obra, estos tres agentes tiene un vínculo directo entre sí, ya que son los encargados de entregar a la sociedad edificaciones en condiciones seguras y no por el contrario muertes, dolor y ruinas.

Lamentablemente dicha condena no fue del todo eficiente ya que en el mes de junio de 2019 la Corte Suprema de Justicia ordenó la libertad de Jorge de Jesus Aristizabal, María Cecilia Posada y Pablo Villegas, quienes eran procesados por el homicidio culposo de Cantor, dicha decisión se dio durante el trámite del recurso de casación interpuesto por los investigados, luego de que el Tribunal Superior de Medellín ratificó en segunda instancia el fallo de enero del 2018 que los condenó, el alto tribunal declaró la extinción de la acción penal, luego de que se hubiera confirmado la indemnización integral a las víctimas. Esto quiere decir, que se llegó a una conciliación entre la familia del joven Juan Esteban, el representante legal de Lérica CDO y la jefa de obra de la misma empresa. (Vecinos Gente, 2019, párr. 1-4)

Debido a que la acción penal se extinguió por la corte, ahora abordaremos la responsabilidad civil con la reparación a las familias también llamadas víctimas, por un lado encontramos los familiares de las 12 personas fallecidas en los hechos, 11 de ellos los trabajadores que se encontraban en el edificio repontencializando, los familiares de estos fallecidos conciliaron con la constructora CDO llegando a un acuerdo de reparación económica de los perjuicios causados, además de estas víctimas se encuentran también los propietarios de los 160 apartamentos los cuales se les arrebató su hogar debido a el colapso, perdiendo consigo todos sus bienes muebles por los que cada persona trabaja arduamente para conseguir, La constructora CDO se declara en liquidación asumiendo respuesta poco favorables para los propietarios ya que no tenían quien les respondiera por los perjuicios causados, teniendo en cuenta los créditos hipotecarios que tendrían que seguir pagando aun así no hubiera apartamento, las obligaciones no desaparecen y como factor importante queda la deuda con el Municipio de Medellín por concepto de impuesto predial. Esto es una fiel muestra de cuánto daño se causa por un mal procedimiento y el poco apoyo que se recibe por parte del Estado.

De igual modo analizaremos la responsabilidad del Edificio Bernavento, este caso es uno que se agrega más a la lista de hechos tristes ya que marcaron el derecho urbanístico en la ciudad de Medellín después de lo sucedido con el Space en el año 2013 se repite la misma historia de edificios enfermos, y derrumbados, esto nos lleva a pensar que aun con un caso tan icónico como lo fue el edificio Space, las personas encargadas de este tipo de trámites no escabullen si no que siguen llevando a cabo su labor de manera irregular, es particular como los mismo sujetos que estuvieron inmersos con el caso Space en el 2018 también lo están en este caso Bernavento en el 2010.

Las fallas estructurales fueron de una dimensión tan grande que personas que no tienen conocimiento alguno como lo son los propietarios pudieron darse cuenta a simple vista las anomalías del edificio.

La repotencialización calculada en este edificio fue de aproximadamente 1.500.000 millones de pesos para poder salvar sus viviendas, como mencionamos anteriormente es lamentable que los mismos propietarios tengan que costear la repotencialización del edificio ya que los Responsables de asumir estos costos sería la constructora, como la repotencialización no fue exitosa se contrató a la empresa Atilas Demoliciones, principalmente los responsables del costo de la implosión del edificio debe ser la constructora CDO, pero esta se declara en liquidación

Abordando ahora los campos legales de los responsables encontramos la declaración de la fiscalía General de la Nación, en un comunicado que les dio a noticias Teleantioquia el 15 de octubre de 2020 el cual nos indicó lo siguiente:

El presunto delito de urbanización ilegal contra el geólogo John Jairo botero muñoz, el ingeniero civil Jorge de Jesús Aristizabal Ochoa y el representante legal de la promotora Bernavento S.A.S Jorge Aníbal López acosta, Aristizabal Ochoa es el ingeniero calculista del edificio Space, Hilda Mary Rengifo directora seccional fiscalías Medellín: Estos incumplimientos tienen que ver supuestamente con no haber realizado un estudio adecuado de suelos, haber incumplido las normas de sismo resistencia y haber ejecutado la obra con planos que no eran los definitivos, se destaca que el ingeniero civil tiene actualmente una sentencia condenatoria de 51 meses de prisión por hechos relacionados por el colapso del edificio Space donde murieron 12 personas y ninguno de los imputados aceptó cargos (Teleantioquia Noticias, 2020, Minuto 0:11- 1:37)

Se les atribuye a estas personas la responsabilidad de las irregularidades de la construcción del edificio Bernavento que obligó a los propietarios abandonar sus hogares y se procedió la implosión por parte de la alcaldía, se imputa del siguiente delito que lo que se encuentra en el Código Penal Colombiano Artículo 318 Urbanización ilegal

El que adelante, desarrolle, promueva, patrocine, induzca, financie, facilite, tolere, colabore o permita la división, parcelación, urbanización de inmuebles, o su construcción, sin el lleno de los

requisitos de ley incurrirá, por esta sola conducta, en prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento veintiséis (126) meses y multa de hasta cincuenta mil (50.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

Cuando se trate de personas jurídicas incurrirán en las sanciones previstas en los incisos anteriores sus representantes legales y los miembros de la junta directiva cuando hayan participado en la decisión que traiga como consecuencia la conducta infractora descrita.

La pena privativa de la libertad señalada anteriormente se aumentará hasta en la mitad cuando la parcelación, urbanización o construcción de viviendas se efectúen en terrenos o zonas de preservación ambiental y ecológica, de reserva para la construcción de obras públicas, en zonas de contaminación ambiental, de alto riesgo o en zonas rurales.

PAR.- El servidor público que dentro del territorio de su jurisdicción y en razón de su competencia, con acción u omisión diere lugar a la ejecución de los hechos señalados en los incisos 1 y 2 del presente artículo, incurrirá en inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cuarenta y ocho (48) a noventa (90) meses, sin perjuicio de las demás sanciones penales a que hubiere lugar por el desarrollo de su conducta. (Código penal Ley 599 de 200, Décima octava edición 2017, Legis Editores S.A, Art 318, p.100)

En esta obra no se cumplió con la norma de sismoresistencia que es exigida para los edificios, hubo fallas en el estudio de suelos, no se contó con los planos estructurales definitivos.

Durante las audiencias preliminares del proceso la Fiscalía destaca que en la obra no existieron pólizas de seguros que se pudiera recuperar algo del patrimonio económico de estas familias que perdieron todo, hasta la fecha estas víctimas no han sido reparadas, cabe resaltar que al Representante Legal de Bernavento le añadieron el delito de estafa en masa agravada.

Estos hechos los podemos catalogar como estafa ya que estos incurrieron en el engaño a las personas ocultaron diferentes problemas que tenía el terreno y el edificio por el contrario le prometieron a los compradores una vivienda segura y obteniendo en realidad una edificación con falencias graves, en consecuencia el detrimento del patrimonio de las víctimas.

Los tres presuntos responsables se declararon inocentes ante el juzgado cuarto penal municipal de Medellín, la investigación se desarrolló ya que el juez les concedió el beneficio de la libertad condicional con la condición de presentarse cada vez que sean requeridos judicialmente.

Las últimas noticias que se conocen fueron en el mes de octubre del año 2020 y a la fecha de hoy nadie les ha dado respuesta a las víctimas por estos hechos tan lamentables, los propietarios continúan pagando sus créditos hipotecarios con los bancos además de la deuda con el municipio de Medellín por el predial. este caso concluye de la misma manera del Space, ya que la constructora no responde por los daños causados, los curadores relacionados se les retiró la acción legal en el caso Space, hasta el día de hoy no se encuentra mayor información de este caso ya que el proceso no se ha finalizado, ha tenido muchas trabas.

“La Alcaldía pretende revictimizarnos, pretende cobrar y que asumamos el valor económico de la demolición de nuestros hogares, costo que es imposible de asumir por nosotros porque no somos los causantes del daño, somos víctimas, personas descapitalizadas, moralmente dañadas, violadas en nuestra buena fe y en nuestra dignidad. El dolor nos consume, nos embarga la tristeza y nos desespera pensar en el futuro que debemos emprender y ahora más con la deuda que estamos a portas de adquirir con la Administración Municipal, con el Estado que se supone garante de nuestros derechos fundamentales”, es uno de los apartes que se lee en la petición que ha sido firmada por más de 5.000 personas. (Vecinos Gente, 2018, Derribamiento de Bernavento lo asumirá el responsable de los daños: Alcaldía, párr. 7)

Es lamentable que después del caso Space se conocieran los motivos por el cual el edificio se desplomó, aparte de esto se conocieran los responsables y sin tener contentamiento ni solución sigan pasando los hechos con similitud de condiciones en cuanto al estudio de los diseños, expedición de licencias que no fueron cumplidas en debida manera y las trágicas muertes producto de estos errores, la falta de ética, cuidado y conciencia de no seguir el conducto regular es desconcertante para la ciudadanía. hasta el día de hoy hay víctimas esperando que se haga justicia. ya que hasta la fecha el caso no ha sido resuelto de manera concreta.

El único certero que tienen los propietarios es el lote vacío, lleno de maleza con pequeños porcentajes de propiedad que no significan nada a comparación de las pérdidas que tuvieron con la implosión de sus viviendas.

Conclusiones

Se encontró que históricamente nuestro país ha atravesado diferentes sucesos los cuales han sido bastante influyentes en el desarrollo territorial, esto hizo que se evidenciara la necesidad de crear diferentes mecanismos para regular todo lo concerniente al derecho urbanístico, entre esto hemos visto cómo a lo largo de la historia a pesar de las dificultades de orden público que atravesó nuestro país en la década de los 70, donde se buscó recuperar el equilibrio territorial y se buscó adoptar nuevas estrategias para tener un mejor desarrollo urbanístico, lo cual hace que nos apoyemos en entidades internacionales y basado en los conceptos aportados por estos se avanza en el régimen legal bajo normas que buscan mantener la legitimidad y la confianza de los ciudadanos en las actuaciones del estado y sus entidades territoriales encargadas del adecuado desarrollo urbanístico creando consigo distintas figuras quienes serían las encargadas de desarrollar las políticas públicas que se pretendían desarrollar hasta el momento, aunque en su mayoría tuvieron distintas falencias siempre se estuvo en una constante evolución tratando de mejorar cada vez más con respecto al derecho urbanístico hasta llegar a la figura de las Curadurías Urbanas, quien en últimas son las encargadas de la regulación de la construcción urbanística y en este trabajo haremos énfasis en el tema de los edificios, donde se inicia desde el decreto 2150 de 1995, el cual le daba potestad a los entes locales para brindar licencias de construcción, escenario que con el tiempo ha venido evolucionando como ya se expresaba anteriormente y dando como resultado la aparición de las curadurías y dentro de ellas la figura del curador urbano, quien entre sus principales funciones tenía la de descongestionar sus antecesoras, las oficinas de planeación, y a su vez con la implementación de esta figura se pretendía dar mayor seguridad y organización, las cuales le brindaron mayor orden y

sistematización al proceso de la distribución de la tierra, la organización legal con las licencias urbanísticas.

En este sentido, el desarrollo de esta figura, permitió una adecuada asignación de licencias para las construcciones de gran envergadura que generaban un gran impacto a nivel social y económico en la ciudad de Medellín, por tal razón estas instituciones que se rigen por los gobiernos locales son ahora los entes de crecimiento territorial encargado de controlar la explotación geográfica de los territorios y encargados del buen cumplimiento de las normas.

Por otro lado, específicamente en el caso que nos compete a nosotros son los edificios Space y Barlovento edificios construidos en la ciudad de Medellín y como dato en común, estos fueron diseñados estructuralmente por el mismo ingeniero civil, teniendo consigo muchas personas más en común, las irregularidades son evidentes en el proceso de otorgamiento de licencia para la construcción de estos proyectos, a lo largo del desarrollo del trabajo se fue evidenciando como hubo ambigüedades e irregularidades con las licencias de construcción de estos edificios, como los curadores no hicieron un estudio exhaustivo de cada detalle de este trámite esto radicó en la concepción misma de la aceptación de los diseños estructurales y la construcción de este sin un control por parte de los organismo del estado, que regulan la actividad constructiva a nivel local. De esta forma, se observa como la responsabilidad no solo del ente sino de las constructoras son evidentes, al destacar que el uso de coimas, pago de favores o facilismo de los procesos, esto se ha convertido en una actividad sistemática de corrupción entre diferentes profesionales que se ven involucrados en estos procesos, esto logra afectar a la comunidad ya que lo sueños de muchas personas al tener sus casas y a construir un sueño con mucho esfuerzo económico para tener sus hogares se ven destruidos y desechados, quedando solo en escombros y solares vacíos.

En este sentido, la omisión por acción propia y voluntaria de los calculistas y constructores, es notable, ya que al reducir los costos peligrosamente en materiales de refuerzo de la estructura, la omisión de revisión de los entes encargados y la rigurosidad de las licencias de construcción ocasionó el deceso de más de 10 personas, lo que se relaciona directamente con la falta de ética profesional y atenta contra los intereses mismo del estado y sobre todo de las personas que invirtieron su patrimonio, por tal motivo existieron omisiones a su vez de la curaduría al no verificar adecuadamente y utilizar los mecanismos para controlar el desarrollo de este tipo de obras,

Es lamentable que con las normas que tenemos vigentes en nuestro territorio para un mejor desarrollo social, económico y jurídico se presenten estos actos tan reprochables donde se juegan con los sueños y la vida de las personas. Por último, los escenarios encontrados de responsabilidad para los constructores está dado, desde el ámbito civil que trae consigo indemnizaciones desde el ámbito penal que trae consigo medidas como la privativa de la libertad, ya que fue un acto de corrupción y malversación de los recursos que aunque privados afectan a la sociedad, también de tipo penal, mediante la imposición de multas por la no cumplimiento de los términos establecidos del inicio, además para la curaduría involucrada, en cabeza de su curador, acarrea medidas de tipo civil a través de la privación de su libertad, tal sentido que no fue garante ni supervisó las actividades de la constructoras, luego de ser aprobada una licencia.

Es de anotar que en la norma se pueden encontrar algunas ambigüedades en las sanciones que tiene los curadores ya que ellos se rigen por el Código Disciplinario Único y es ahí donde nos genera un vacío normativo ya que estos están bajo el régimen de servidores públicos con la figura del curador urbano, creeríamos que sería conveniente que esta figura esté reglamentada más específicamente por lo que ya se ha visto en la evolución del desarrollo de sus funciones.

La problematización planteada en este trabajo resulta ser bastante importante en el desarrollo del derecho Urbanístico ya que con las obras es que se evoluciona social y arquitectónicamente en una ciudad y no sería justo para nadie que estas situaciones sigan ocurriendo. Es de anotar en este trabajo que la información no se encuentra de manera detallada en específico la evolución de los procesos, esto se presta como un tema muy reservado o más bien olvidado por los entes encargados, es por esto que este tema en muchos ámbitos sigue siendo un incógnito.

El fin de este trabajo es dejar en evidencia las múltiples irregularidades que se han venido presentando a lo largo del tiempo en el derecho urbanístico, viéndose así inmersos no solamente los curadores urbanos si no los diferentes profesionales que intervienen en el desarrollo territorial como lo son arquitectos, ingenieros y abogados. la falta de ética como factor común que han tenido todos los involucrados de alguna manera con el correcto funcionamiento del mundo del urbanismo y pretendemos que con base en una mejor formación no solo académica sino ética de nuestras futuras generaciones, todos estos problemas se puedan erradicar en definitiva y desaparecer la palabra corrupción de una vez por todas de nuestra sociedad a la que tanto daño le ha hecho.

De igual manera pretendemos abordar los dos casos mencionados durante el trabajo y en los cuales hicimos énfasis, el caso del edificio Space y Bernavento dichos casos lamentables y que fueron el inicio para que se le prestara una mayor atención a el tema de la expedición de las licencias de construcción y legislar en favor de las personas afectadas por este mal obrar en el cual se ven mancomunados tanto los curadores urbanos que expidieron estas licencias como los profesionales que de manera descarada realizaron la obra con materiales de mala calidad y siempre buscando ahorrarse cualquier suma de dinero, queriendo favorecer sus intereses personales y dejando así a un lado a todas las personas que posteriormente se verían afectadas por sus bochornosas acciones.

Queremos que temas como este que son sumamente importantes en nuestra sociedad no queden en el olvido, por el contrario queremos motivar a todo aquel que lea esta investigación a empaparse más del tema y le sea bastante útil, de esta forma podemos ayudar a que más personas se interesen en temas como este, que el ciudadano corriente pueda entender el gran riesgo que representa el mal ejercicio de una labor como esta y mostrarles que así no se vean afectados directamente si lo pueden ser quizás un familiar o un amigo que adquiriera un apartamento de las múltiples obras que se desarrollan en nuestra ciudad, así que generar consciencia es necesario en el entorno en que habitamos teniendo en cuenta la rápida y constante evolución a la que nos enfrentamos, donde anteriormente lugares que parecían inhabitables hoy en día ya vemos cómo realizan grandes complejos residenciales.

Referencias

Álvarez, I. (2005). Concepto Sala de Consulta C.E. 1643 de 2005. Consejo De Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=17165>

Aponte, G. (2005). Concepto Sala de Consulta C.E. 1624 de 2005. Consejo de Estado, Sala de Consulta y Servicio Civil.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=16065>

Cámara de comercio de Bogotá. (2017). Sanciones urbanísticas e infracciones.

<http://recursos.ccb.org.co/ccb/pot/PC/files/6infracciones.html>

Superintendencia De Notariado y Registro Bogotá. (2017). párr. 1.

<https://www.supernotariado.gov.co/superintendencia-delegada-para-curadores-urbanos/>

Curaduría Urbana Segunda de Itagüí, Licencia de Construcción y sus modalidades, párr. 1

<https://curaduria2itagui.com/servicios/licencias-urbanisticas/licencia-de-construccion-y-sus-modalidades>

Concejo de Medellín. (2014). Acuerdo N 48° de 2014. Gaceta oficial 4267.

https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/SubportaldelCiudadano_2/PlandeDesarrollo_0_17/ProgramasyProyectos/Shared%20Content/Documentos/2014/POT/ACUERDO%20POT-19-12-2014.pdf

Congreso de Colombia. (1997). Ley 338 de 1997. Diario Oficial No. 43.091.

http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html

Congreso de Colombia. (2016). Ley 1796 de 2016. Diario Oficial No. 49933.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=78234>

Constitución Política de Colombia [Const]. de julio de 1991 (Colombia).

- Cruz, I. (2018). Profesionales con complejos retos éticos. *El Colombiano*.
<https://repository.udem.edu.co/handle/11407/5311>
- El Tiempo. (2017). Edificio Space tendría más de 5.500 fallas de sismorresistencia.
<https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/informe-dice-que-edificio-space-tenia-mas-de-5-500-fallas-de-sismorresistencia-89762>
- Medellín, P. (2018). ¿Es hora de revisar la figura de los curadores urbanos en Colombia?
Universidad Nacional de Colombia.
<http://ieu.unal.edu.co/en/medios/noticias-del-ieu/item/es-hora-de-revisar-la-figura-de-los-curadores-urbanos-en-colombia>
- Montoya, N. (2014). Urbanismo social en Medellín: una aproximación a partir de la utilización estratégica de los derechos. *Estudios Políticos*, (45), 205-222.
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=16431516011>
- Noticias Caracol. (2017). Edificio Space, el sueño que hace cuatro años desplomó las ilusiones de 161 familias en Medellín. <https://noticias.caracol.com/antioquia/edificio-space-el-sueno-que-hace-cuatro-anos-desplomo-las-ilusiones-de-161-familias-en-medellin>
- Salazar Restrepo, (2007) Falencias en el otorgamiento de licencias de construcción y urbanismo a la luz de la jurisprudencia del consejo de estado, p. 4-5)
<https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/23395/u296005.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ortiz, G. T. (2020). Principales irregularidades que se presentan en el sector urbanístico en Colombia y mecanismos para prevenirlas y sancionarlas, *Universidad del Rosario*.
https://repository.urosario.edu.co/bitstream/handle/10336/30839/Tesis%20Repositorio_Gloria%20Ortiz%20PDF.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Ortiz, J. (2017). Condenan a responsables del desplome del edificio Space en Medellín. *El Tiempo*.

<https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/condenan-a-responsables-del-desplome-del-edificio-space-en-medellin-140072>

Periódico Gente. (2020). Les imputaron cargos por fallas en el edificio Bernavento.

<https://gente.com.co/Imputados-por-fallas-en-el-edificio-bernavento-de-medellin>

Fiscalía General de la Nación, (2018) Condenados directivos de constructora por desplome del edificio Space en Medellín, párr. 3- 5

<https://www.fiscalia.gov.co/colombia/seccionales/condenados-directivos-de-constructora-por-desplome-del-edificio-space-en-medellin/>

Vecinos Gente, (2019) Corte Suprema ordenó la libertad de acusados por colapso del Space. párr. 1-4

<https://gente.com.co/corte-suprema-ordeno-libertad-a-acusados-por-colapso-del-edificio-space-en-medellin>

Presidencia de la Republica. (1995). Decreto 1051 de 1998. Diario Oficial No. 43321.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1464>

Presidencia de la Republica. (1995). Decreto Ley 2150 de 1995. Diario Oficial No. 42.137.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1208>

Presidencia de la Republica. (2010). Decreto 1469 de 2010. Diario Oficial 47.698.

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39477>

Restrepo, D. (2017). Ejercicio del control de la actividad constructora en Medellín el Caso Space, *Universidad EAFIT*.

https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/11826/Diego_RestrepoIsaza_2017.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Salazar, M. (2007). Falencias en el otorgamiento de licencias de construcción y urbanismo a la luz de la jurisprudencia del Consejo de Estado (2004-2006), *Unidades*.
<https://repositorio.uniandes.edu.co/bitstream/handle/1992/23395/u296005.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Teleantioquia. (2020). Ingeniero Jorge Aristizábal a la cárcel [Entrevista].
https://www.youtube.com/watch?v=1tEiD7AJ_58