

	UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA			
	Documento	Código	Fecha	Revisión
	FORMATO HOJA DE RESUMEN PARA TRABAJO DE GRADO	F-AC-DBL-007	10-04-2012	A
Dependencia	Aprobado		Pág.	
DIVISIÓN DE BIBLIOTECA	SUBDIRECTOR ACADEMICO		1(69)	

RESUMEN - TESIS DE GRADO

AUTORES	DIANA PAOLA DUARTE TRIGOS ANDRÉS FABIÁN ÁLVAREZ ARÉVALO
FACULTAD	DE EDUCACIÓN, ARTES Y HUMANIDADES
PLAN DE ESTUDIOS	DERECHO
DIRECTOR	CLAUDIA PATRICIA VILLAMIL SÁNCHEZ
TÍTULO DE LA TESIS	DEBIDO PROCESO DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y/O CURADURÍAS CIUDADANAS EN LA APLICACIÓN DE SANCIONES E IMPOSICIÓN DE CIERRES DE OBRAS: INFRACCIONES URBANÍSTICAS.

RESUMEN (70 palabras aproximadamente)

EL PRESENTE TRABAJO PROPONE CUAL ES EL DEBIDO PROCESO QUE DEBEN SEGUIR LAS SECRETARIAS DE PLANEACIÓN MUNICIPAL Y/O LAS CURADURÍAS CIUDADANAS, A LA HORA DE APLICAR SANCIONES Y MULTAS POR EL CIERRE DE OBRAS EJECUTADAS SIN LA RESPECTIVA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN, O QUE CONTANDO CON ESTA, CONSTRUYEN POR FUERA DE LO PERMITIDO. CABE RESALTAR QUE EL DEBIDO PROCESO NO ESTÁ REGULADO EN LA LEY 388 DE 1997 Y TAMPOCO EN LA LEY 810 DE 2003,

CARACTERÍSTICAS

PÁGINAS: 69	PLANOS:	ILUSTRACIONES:	CD-ROM: 1
--------------------	----------------	-----------------------	------------------



**DEBIDO PROCESO DE LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN Y/O CURADURÍAS
CIUDADANAS EN LA APLICACIÓN DE SANCIONES E IMPOSICIÓN DE CIERRES
DE OBRAS: INFRACCIONES URBANÍSTICAS.**

AUTORES

DIANA PAOLA DUARTE TRIGOS

ANDRÉS FABIÁN ÁLVAREZ ARÉVALO

Trabajo de grado presentado para optar por el título de Abogado

DIRECTORA

CLAUDIA PATRICIA VILLAMIL SÁNCHEZ

ABOGADA

UNIVERSIDAD FRANCISCO DE PAULA SANTANDER OCAÑA

FACULTAD DE EDUCACIÓN, ARTES Y HUMANIDADES

DERECHO

Ocaña, Colombia

Noviembre, 2017

Índice

Capítulo 1. Debido proceso de la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas en la aplicación de sanciones e imposición de cierres de obras: infracciones urbanísticas.	1
1.1 Problema.....	1
1.1.1 Planteamiento del problema	1
1.1.2 Formulación del problema.....	4
1.2 Objetivos.....	4
1.2.1 Objetivo general	4
1.2.2 Objetivos específicos.	4
1.3 Justificación	5
1.4 Delimitaciones	6
1.4.1 Delimitación conceptual.....	6
1.4.2 Delimitación geográfica	6
1.4.3 Delimitación temporal	6
1.4.4 Delimitación operativa.	7
Capítulo 2. Marco referencial.....	8
2.1 Marco conceptual.....	8
2.1.1 Licencia de construcción	8
2.1.2 Secretarías de planeación.....	9
2.1.3 Cierre de construcción.....	11
2.1.4 Debido proceso	12
2.2 Marco histórico.....	13
2.2.1 Las construcciones desde la época antigua.....	13
2.2.2 La propiedad en la Época Romana.....	13
2.2.3 Ámbito general de las obras civiles.....	14
2.3 Marco teórico.....	15
2.4 Marco legal	18
Capítulo 3. Metodología de la investigación.....	22
3.1 Método de investigación.....	22
3.2 Fuentes y técnicas de recolección de información.....	22
3.2.1 Fuentes primarias.....	22
3.2.2 Fuentes secundarias	22
3.3 Técnica de recolección.....	23
3.4 Presupuesto	23
3.5 Cronograma de actividades.....	24
Capítulo 4. Resultados de la investigación.....	25
4.1 Requisitos que se deben presentar ante la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas para obtener una licencia de construcción y las clases de licencias que expiden dichos órganos encargados.	25
4.1.1 Clases de licencias urbanísticas.....	25
4.1.2 Solicitud de licencias urbanísticas.....	27
4.1.3 Requisitos adicionales según la clase de licencia de construcción.....	28

4.1.4 Otros requisitos.....	30
4.1.5 Procedimiento para el trámite de una licencia urbanística	33
4.2 El proceso de cierre y sanción que llevan a cabo la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas en importantes ciudades de Colombia en general y como se ha desarrollado este proceso a nivel municipal en particular.	39
4.2.1 Órganos encargados de expedir las licencias de construcción	39
4.2.2 Tiempo de vigencia de las licencias	40
4.2.3 Casos relevantes de falta de debido proceso en cierre de obras	40
4.2.4 Procedimiento llevado a cabo en Ocaña, Norte de Santander	42
4.3 Factores y causas que demuestran las responsabilidades por falta de un debido control y seguimiento a las construcciones en el municipio de Ocaña, Norte de Santander	46
5. Conclusiones	56
6. Recomendaciones.....	59
Referencias	60

Lista de Tablas

Tabla 1 Presupuesto para la realización del trabajo de grado	23
Tabla 2 Cronograma de actividades para la realización del trabajo.....	24
Tabla 3. Clases de licencias.....	26

Introducción

El presente trabajo propone cual es el debido proceso que deben seguir las secretarías de planeación municipal y/o las curadurías ciudadanas, a la hora de aplicar sanciones y multas por el cierre de obras ejecutadas sin la respectiva licencia de construcción, o que contando con esta, construyen por fuera de lo permitido.

Cabe resaltar que el debido proceso no está regulado en la Ley 388 de 1997 y tampoco en la Ley 810 de 2003, pero la Corte Constitucional ha dejado un precedente judicial, de cómo se debe realizar ese proceso de cierre y sanción, y como se deben tazar las multas económicas.

Para ello se realizó un análisis de cómo se está realizando este proceso sancionatorio en Colombia a nivel general, donde se estudió un caso en Cali y otro en Bogotá, y en particular, como se está realizando este proceso en el Municipio de Ocaña, Norte de Santander.

Capítulo 1. Debido proceso de la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas en la aplicación de sanciones e imposición de cierres de obras: infracciones urbanísticas.

1.1 Problema

1.1.1 Planteamiento del problema. Las edificaciones, entendidas estas como las construcciones de condominios en general o viviendas en particular deben cumplir con una serie de requisitos para su construcción como por ejemplo contar con una licencia de construcción la cual certifica el permiso legal por parte de las curadurías ciudadanas o secretarías de Planeación para llevar a cabo el desarrollo de una obra de infraestructura. (Ramírez, 1988, p.34). No obstante, datos brindados por diferentes informes muestran que existen muchas construcciones de vivienda sin las respectivas licencias de construcción, resaltando departamentos como norte de Santander donde 4 de cada 10 viviendas han sido construidas sin permiso de autoridad competente (Opinión, 2016). O casos donde existiendo los respectivos permisos, la construcción y edificación no corresponde a los planos aprobados, lo cual ha sucedido en importantes ciudades de Colombia como en Cali, donde el periódico El País expresa que:

“Al menos 4 de cada 10 edificaciones que se hacen en Cali no cumplen con los términos de la licencia de construcción que les otorgan las curadurías urbanas. Una cosa es lo que se les aprueba en planos y otra cosa es lo que la gente construye en la práctica”. (El país, El 60% de Cali está edificada sin licencia de construcción, marzo 24 de 2015).

Acordes con lo anterior las construcciones que no cuentan con un permiso de construcción o contando con el mismo edifican más de lo permitido se someten a no solo al cierre de la obra

sino también a una serie de multas por infracciones urbanísticas que oscilan en 10 y 20 salarios mínimos diarios vigentes por cada metro cuadrado construido para quienes parcelen, urbanicen o construyan bien sea en terrenos no aptos para estas actuaciones, o siendo aptos estos terrenos, no se cuente con el respectivo permiso expedido por autoridad competente (ley 388 de 1997, Artículo 2, Numeral 3)

Ubicados en el anterior contexto de ideas, encontramos que la sanción monetaria por construcción sin licencia se expide en el mismo acto administrativo que ordena el cierre de la obra, monto consagrado normativamente no obstante el proceso debido de sanción a estas infracciones contempla como requisito necesario que exista un peritaje previo al cierre de cualquier construcción por parte de un perito, constancia escrita y a través de fotografías o vídeo de los metros construidos o expedidos sin permiso, al igual que entrevistas que permitan saber la fecha aproximada en que se inició la construcción lo cual no está reglamentado dentro de la ley 388 de 1997.

Los anteriores requisitos son fundamentales ya que permitirán obtener el monto de la multa a pagar por el infractor urbanístico; siendo este el debido proceso de cierre y sanción de una construcción sin permiso de autoridad competente, título de la presente investigación; no obstante encontramos la falta de este debido proceso de cierre y sanción por parte de los entes de control lo cual trae como síntomas la falta de un debido proceso de cierre y sanción de las construcciones sin permiso o de aquellas que portando la respectiva licencia construyen más de lo permitido, siendo este el síntoma principal que nace de causas como:

- La falta de conocimiento de la normatividad que regula expedición de las licencias de construcción, su seguimiento, control y sanción por parte de los órganos competentes
- Poco personal idóneo para llevar a cabo el peritaje que permitirá tasar la sanción a una construcción sin permiso
- Desconocimiento de la ciudadanía de del debido proceso de cierre de una construcción los cuales se ven afectado por multas mal tazadas

Finalmente, como control al anterior pronóstico es necesario llevar a cabo un análisis al debido proceso desde la práctica enfocando la investigación en el municipio de Ocaña, Norte de Santander, donde se encuentra que no ha existido un completo control y seguimiento a construcciones que se han llevado a cabo en el municipio, ya que socialmente existe repudio a ciertas obras, unas por vulnerar el patrimonio cultural de la región, como sucedió con el edificio City Gol y el edificio Santamaría, otras por la falta de permiso en las construcciones de vivienda urbana como sucede en el barrio ciudadela deportiva, tierra santa, es decir, que la problemática del control y sanción a la falta de licencia de construcción, o a la extralimitación en los permisos otorgados por las secretaria de planeación, donde hay casos que han autorizado cuatro pisos, y los propietarios se han excedido construyendo cinco, y sin ninguna medida de sanción, se da en todo Ocaña, sin importar el estrato social, no la ubicación de la construcción, es por ello que el trabajo de campo que permitirá analizar el proceso de cierre de obra sin licencia o permiso e autoridad competente.

1.1.2 Formulación del problema. ¿Cumple la alcaldía municipal, a través de la secretaria de planeación el debido proceso en la aplicación de sanciones e imposición de cierres de obras que no cuenten con los respectivos permisos de construcción?

1.2 Objetivos

1.2.1 Objetivo general. Proponer cual debe ser el debido proceso que debe aplicar la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas en la aplicación de sanciones e imposición de cierres de obras que no cuenten con los respectivos permisos de construcción

1.2.2 Objetivos específicos. Identificar los requisitos que se deben presentar ante la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas para obtener una licencia de construcción y las clases de licencias que expiden dichos órganos encargados.

Determinar cuál es el proceso de cierre y sanción que llevan a cabo la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas en importantes ciudades de Colombia en general y como se ha desarrollado este proceso a nivel municipal en particular.

Presentar los factores y causas que demuestran las responsabilidades por falta de un debido control y seguimiento a las construcciones en el municipio de Ocaña, Norte de Santander

1.3 Justificación

La realización de la presente investigación se justifica a partir del problema de investigación que busca darle profundidad a un tema cotidiano, de diario tratamiento social y poco desarrollado a nivel jurídico ya que estudios previos realizados por el equipo de trabajo antes de plantear la problemática permitieron ver diferentes procesos en Colombia, en ciudades como Bogotá o Cali donde la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas llevan a cabo el proceso de cierre y sanción de construcciones sin licencia o permiso de autoridad competente a través de distintos procesos, no existiendo así unanimidad ni un debido proceso a la hora de multar a los infractores.

Dentro de los casos de mayor relevancia a nivel nacional, que se quiere evitar su cometido en el municipio de Ocaña, se encuentran casos como el del edificio Space construida por la firma de Álvaro Villegas Moreno, nos permite repasar lo que ha sido el otorgamiento de licencia sin un debido control y seguimientos a las construcciones.

El anterior antecedente, permitirá realizar un análisis al municipio de Ocaña, Norte de Santander, donde a través de un trabajo de campo puede el grupo de investigación no solo encontrar y analizar un problema en el procedimiento de sanción de las construcciones sin licencia sino también proponer un debido proceso de cierre y sanción de dichas construcciones lo cual justifica desde la academia mirar un problema social propio de nuestra región en general y del municipio en particular.

Conocer la forma de responsabilidad en que incurre la administración municipal ante la omisión de llevar a cabo un completo control de las distintas construcciones permitidas o autorizadas por secretaria de planeación municipal, es una forma de aportar a la academia ya que León Valencia, (1998) afirma que es "una forma de crear conciencia, aportar a la academia e investigar en pro de la prevención y conocimiento" (p.36).

Siendo esta una razón más, para llevar a cabo la presente investigación, que además de mostrar cómo debe ser el verdadero funcionamiento de las secretarías de planeación, presentara los medios jurídicos que disponen las personas que accedan en calidad de propietarios de estos bienes y no obtengan la satisfacción técnica-estructural de los mismos.

1.4 Delimitaciones

1.4.1 Delimitación conceptual. Como conceptos motivo de aclaración en el marco conceptual se tendrá: Licencia de construcción, secretarías de planeación, cierre de construcción, veedurías ciudadanas, debido proceso

1.4.2 Delimitación geográfica. El estudio de la investigación se realizara a nivel nacional en lo que respecta al análisis normativo de las funciones de la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas, no obstante se tomara un análisis cuantitativo en el municipio de Ocaña, Norte de Santander.

1.4.3 Delimitación temporal. El tiempo de duración en el desarrollo de la investigación se estipulara en el cronograma de actividades y corresponderá a 8 semanas

1.4.4 Delimitación operativa. La presente investigación será cualitativa de tipo descriptiva la cual se llevara a cabo mediante análisis de documentos y recolección de información en los diferentes organismos encargados del municipio de Ocaña en la cual se recolectará la información pertinente, no obstante se prevé que a falta de esta información, los investigadores recurriremos a la bibliografía que integra la doctrina y la jurisprudencia para el desarrollo del trabajo.

Capítulo 2. Marco Referencial

2.1 Marco Conceptual

En el desarrollo del presente marco conceptual se desarrollaran los conceptos que hacen parte del de la delimitación conceptual, los cuales son pertinentes para una mejor comprensión del presente trabajo de investigación.

2.1.1 Licencia de construcción. Es un permiso o autorización previa dada a los titulares de derechos reales, los propietarios del derecho de dominio, estos permisos deben ser otorgados por autoridad competente entre las que se encuentran las secretarías de planeación o curadurías ciudadanas, y tiene como finalidad intervenir o transformar un predio privado, mediante obras civiles. Se necesita licencias de construcción para:

- Obra Nueva
- Ampliación
- Cerramiento
- Adecuación
- Demolición
- Modificación
- Reforzamiento Estructural

No obstante, los entes encargados de autorizar las licencias de construcción lo hacen a través de requisitos que no buscan que se acredite la titularidad de los bienes inmuebles, al respecto afirma la Corte Constitucional que:

Las secretarías o curadurías no buscan acreditar la titularidad del bien, sino que exige la copia de un documento público que identifique plenamente el inmueble objeto de la licencia de construcción. Lo anterior, para efectos de un control sobre las construcciones y urbanizaciones, por ende de una vigilancia sobre el cumplimiento del plan de ordenamiento físico del respectivo municipio, el cual es de obligatorio cumplimiento. (Corte Constitucional, Sentencia C 026 de 1998)

Es decir que la licencia de construcción se puede demorar aproximadamente 45 días, pero si se debe hacer alguna corrección o ajuste se puede demorar hasta 4 meses. (Ministerio de Ambiente, 2007), siendo esta un requisito necesario para poder llevarse a cabo la construcción o modificación de una infraestructura.

2.1.2 Secretarías de planeación. Son los órganos encargados de la expedición de los permisos de construcción o licencias, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Diligenciar el Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia. (Resolución 0984 de 2005).
- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble(s) objeto de la solicitud (expedido no antes de un mes de la fecha de solicitud).
- Si el solicitante es persona jurídica, debe acreditar la existencia y representación mediante documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea mayor a un mes.

- Si actúa por medio de apoderado, se debe anexar el poder debidamente otorgado.
- Copia del documento de pago del impuesto predial de los últimos 5 años, donde figure la dirección del predio. Si existe un acuerdo de pago, se requiere constancia de la Secretaría de Hacienda, en la que se certifique que se está cumpliendo dicho acuerdo.
- Plano de localización e identificación del predio de la solicitud.
- Relación de las direcciones de los predios colindantes; es decir, los predios que tienen un lindero en común con el predio para el cual se solicita la licencia.
- Si el proyecto es para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, el titular manifestará de manera escrita, bajo juramento y de ello dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de la licencia. (Decreto 16 de 2013)

Teniendo en cuenta que en el preámbulo de esta investigación nos hemos referido a las curadurías ciudadanas como órganos con funciones de emitir autorizaciones o expediciones de permiso de construcción, vemos necesario conceptuar algunas funciones de los curadores ciudadanos, en las que se resalta la expedición de actos administrativos, funciones avaladas por Nuestra constitución política que expresa que:

La ley señalará las funciones que el Presidente de la República podrá delegar en los ministros, directores de departamentos administrativos, representantes legales de entidades

descentralizadas, superintendentes, gobernadores, alcaldes y agencias del Estado que la misma ley determine. Igualmente, fijará las condiciones para que las autoridades administrativas puedan delegar en sus subalternos o en otras autoridades. La delegación exime de responsabilidad al delegante, la cual corresponderá exclusivamente al delegatario, cuyos actos o resoluciones podrá siempre reformar o revocar aquél, reasumiendo la responsabilidad consiguiente. La ley establecerá los recursos que se pueden interponer contra los actos de los delegatarios.

(Constitución Política, 1991, artículo 210)

Dicho lo anterior, se resaltan que el curador urbano, entonces es un particular a quien se le delegaron funciones públicas que tienen como fin dar fe de que un proyecto cumple con la norma y la ley para que se realice su ejecución, teniendo entre sus funciones la expedición de licencias o permisos de construcción.

2.1.3 Cierre de construcción. Según lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, toda obra de urbanización o construcción requiere de previa licencia obtenida ante una de las Curadurías Urbanas o secretarías de planeación. Donde el cierre de las obras de construcción hace referencia a la ausencia de estos permisos o a la extralimitación de las construcciones sobre los permisos realizados, al respeto sobre las sanciones urbanísticas señaladas la Ley 9a. de 1989 modificado por la Ley 388 de 1997, que las sanciones “comprenden desde la imposición de multas sucesivas , orden de suspensión de servicios públicos en ciertos casos, hasta la demolición de la obra construida sin licencia o sin ajustarse a los planos aprobados” (Artículo 66).

Es decir, que el cierre de obras es una sanción a la falta de cumplimiento de los requisitos urbanísticos

2.1.4 Debido proceso. El debido proceso debe entenderse como una manifestación del Estado que busca proteger al individuo frente a las actuaciones de las autoridades públicas, procurando en todo momento el respeto a las formas propias de cada juicio. (Corte Constitucional, Sentencia T 688 de 2014). El artículo 29 del ordenamiento constitucional lo consagra expresamente “para toda clase de actuaciones judiciales o administrativas”. Teniendo en cuenta que esta investigación está enfocada a actos administrativos de sanción o de permiso de construcción en el ámbito de las licencias de construcción, se ara, eco en el debido proceso administrativo, el cual de acuerdo a la Corte Constitucional Comprende:

Todo el ejercicio que debe desarrollar la administración pública en la realización de sus objetivos y fines estatales, lo que implica que cobija todas las manifestaciones en cuanto a la formación y ejecución de los actos, a las peticiones que presenten los particulares, a los procesos que por motivo y con ocasión de sus funciones cada entidad administrativa debe desarrollar y desde luego, garantiza la defensa ciudadana al señalarle los medios de impugnación previstos respecto de las providencias administrativas, cuando crea el particular que a través de ellas se hayan afectado sus intereses.(Corte Constitucional, Se Sentencia T-442 de 1992).

Al respecto, este Tribunal ha considerado que componen el debido proceso administrativo, entre otras, las siguientes garantías:

(i) conocer el inicio de la actuación, (ii) ser oído durante todo el trámite, (iii) ser notificado en debida forma, (iv) que se adelante por autoridad competente y con pleno respeto de las formas propias de cada juicio, (v) que no se presenten dilaciones injustificadas, (vi) gozar de la presunción de inocencia, (vii) ejercer los derechos de defensa y contradicción, (viii) presentar pruebas y a controvertir aquellas que aporte la parte contraria, (xix) que las decisiones sean motivadas en debida forma, (x) impugnar la decisión que se adopte, y (xi) promover la nulidad de los actos que se expidan con vulneración del debido proceso.(Corte Constitucional, Sentencia C-1189 de 2005).

Dentro de las anteriores garantías, esta investigación resalta lo relativo a “promover la nulidad de los actos que se expidan con vulneración del debido proceso”, garantía que se enfatizara en el desarrollo de esta investigación que propugna a al debido proceso en los actos administrativos que sancionan y multan por las vulneraciones a los requisitos de construcción en el ámbito

urbanístico. Finalmente, el debido proceso debe ser aplicado en la sanción a imponer frente a la falta de permiso o licencia.

2.2 Marco Histórico

2.2.1 Las construcciones desde la época antigua. En lo que corresponde a las construcciones de vivienda Roa, (1999) afirma que “los principales tratadistas del tema coinciden en señalar que en algunos contratos de la época de la primera dinastía babilónica se encuentran las primeras manifestaciones de esta figura.” (p.45). Se sostiene que en varias actas suscritas por el rey Inmeroum, de la ciudad de Sippar (Caldea), se registraron ventas de varias casas en las cuales el vendedor se reservaba el piso superior. Estos actos jurídicos, se realizaron 2.000 años antes de Cristo. En los países meridionales, específicamente en Grecia, era muy conocida la superposición de varios pisos, propiedad de distintas personas (Roa, 1999).

2.2.2 La propiedad en la Época Romana. Por su parte en la cultura romana la figura de la propiedad de pisos fue reconocida en el derecho romano, al respecto Ulpiano y Papiniano indican la existencia y posibilidad de un principio de propiedad horizontal, que, si bien no lo indican de manera expresa, si plantean algunas características del actual régimen de propiedad horizontal. (Roa, 1999). Con la aparición del derecho de superficie, que permite edificar en suelo ajeno y disfrutar de lo construido, se abre la posibilidad legal a la propiedad dividida por planos horizontales, su desarrollo práctico parece darse a raíz del incendio de Roma en la época de Neron, no como consecuencia de una motivación producida por su reconocimiento, sino por

ser la forma más rápida de reconstruir la ciudad. Por lo tanto, el derecho de superficie aparece como una necesaria modificación del riguroso principio de la inseparabilidad del dominio.

No obstante, la propiedad horizontal como figura conocida actualmente, no se aplicaba en el derecho romano, existía más bien un sistema de propiedad comuneros.

En la edad media debido a la construcción de murallas alrededor de las ciudades feudales la construcción en sentido horizontal era difícil, razón por la cual la construcción vertical o por pisos toma fuerza, dando origen a un régimen de propiedad horizontal, al respecto Roa, (1999) afirma que:

En este periodo, el derecho de superficie tuvo amplia difusión y práctica porque a partir de él se comienza cimentar reglas que admiten la propiedad sobre las construcciones y los pisos independientes, la cual era distinta a la del suelo sobre el que aquellas se asentaban (p.47)

2.2.3 Ámbito general de las Obras civiles. Dentro de las principales manifestaciones del derecho de superficie se pueden nombrar las legislaciones de Francia, Alemania e Italia.

Italia. En Italia, para esta época el derecho de superficie se consideraba como un derecho real, enajenable y transmisible a los herederos, a través del cual se concedía el disfrute total de un terreno destinado a edificios o del edificio tal como un bien independiente. (Roa, 1999).

Francia. En el caso francés, la división de las casas entre diferentes propietarios es una figura de tiempos remotos, y fue un hecho característico, concretamente en las costumbres de varias ciudades francesas

Alemania. Para el caso Alemán, se desarrolla el régimen de propiedad horizontal de forma efectiva a partir de la segunda mitad del siglo XVI, a partir de la segunda guerra mundial, se planeó la reconstrucción de las ciudades a través de la propiedad por pisos y departamentos con mejores resultados, aplicando este concepto en su reconstrucción. En la edad moderna, la revolución francesa, fue un hito en la evolución de la figura de la propiedad horizontal, al respecto Núñez, (1995) afirma que:

La propiedad de las casas división por planos horizontales, que hasta entonces se había desenvuelto de modo esporádico en usos y ordenanzas de carácter local, se impuso en el articulado de las leyes fundamentales, y fue recogida, aunque parcamente, en el Código Civil de Napoleón. (p.34).

Ubicados en este contexto de ideas, el artículo 664 del Código de Napoleón indico lo siguiente:

Cuando los diferentes pisos de una casa permanecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de realizar las reparaciones y reconstrucciones ellas se harán en la siguiente forma. Las paredes maestras y la cubierta del edificio serán de cuenta de todos los propietarios, cada uno de ellos en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario de cada piso satisfará los gastos del piso que le pertenece. El propietario del primer piso satisfará los de la escalera que le conduce al mismo, el propietario del segundo piso el tramo del primero al segundo puso, y así en relación con los demás.

2.3 Marco Teórico

La creación de esta disciplina (Derecho Urbanístico), iniciada desde el plano político con la figura del técnico de administración pública y desde el plano privado con la formación de pequeños grupos especializados, tiene un desarrollo posterior en las universidades e instituciones

profesionales donde se fueron elaborando teorías, técnicas de construcción del espacio físico, metodologías, etc. que constituyen, junto con los precedentes de aquellas intervenciones públicas en materias puntuales como la sanidad o las reglamentaciones sobre las alineaciones de edificios, el caldo de cultivo de la disciplina. (Roa, 1999)

Históricamente, el origen del urbanismo moderno se sitúa en las leyes del “urbanismo sanitario” del siglo XIX, tendentes, tanto a proteger a la población urbana de pestes y enfermedades, como a implantar los servicios de abastecimientos de agua potable, saneamiento, normas sobre alineación de calles, ventilación de viviendas, etc. Estas leyes surgieron por las malas condiciones de vida en las ciudades industriales. Así, en Inglaterra surge la Public Health Act (norma cabecera de la legislación urbanística), que aprueba los primeros reglamentos de carácter sanitario. Basándose en dicha normativa se urbaniza, sin atención a principios orgánicos o de especialización funcional. (Ramirez, 1998)

En Colombia, la Constitución de 1991 estableció que la función administrativa se encuentra al servicio de los intereses generales del conglomerado, fundándose en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, a través de los fenómenos de la descentralización, delegación y desconcentración de funciones. A su vez el Estado, en aras de recuperar la moralidad, economía y eficiencia en la administración pública, fijo disposiciones con el fin de facilitar relaciones entre el Estado y los ciudadanos. Dentro de ese marco, se creó la Ley 95 de 1995 y otras, que serán estudiadas en el marco de la normatividad colombiana, de éste proyecto. (Greisman 2002).

Hasta entonces el propietario, con el sistema de alineaciones viarias que se prolongaba a través de los planes de ensanche y de reforma interior, no encontraba más que un límite a sus libres facultades edificatorias: el de respetar dichas alineaciones. A partir de la zonificación se va a constreñir más profundamente las facultades de la propiedad del suelo, alcanzando a su mismo núcleo de libertad o facultad de uso y se va a producir, con ello, una limitación radical del "ius aedificandi" (Nuñez, 1995)

De igual forma, ya en el siglo XIX, la aplicación de las técnicas de ensanche y de reforma interior de las poblaciones van a ir acompañadas de la utilización de Planes. Éstos constituían, ya por entonces, los instrumentos técnicos adecuados para llevar a la práctica las determinaciones urbanísticas comprendidas en tales operaciones de ensanche o de reforma interior. (Camacho L. , 1977)

El 24 de febrero de 2006, entró en vigencia el Decreto 564 expedido por el Gobierno Nacional, “por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras disposiciones”.

Luego, el Decreto 4397 del 6 diciembre de 2006, “Por el cual se modifican los decretos 097 y 564 de 2006” y el Decreto 4462 de diciembre 15 de 2006, “Por el cual se modifica el párrafo 2º del artículo 63 del Decreto 564 de 2006 y se adoptan disposiciones en materia de reconocimiento de la existencia de edificaciones que hagan parte de proyectos de mejoramiento

de vivienda de interés social”, que modifican y derogan parcialmente el Decreto 564 de 2006. (Ministerio de Ambiente, 2007)

Siendo una licencia urbanística, la autorización previa que los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias deben obtener por parte de la autoridad competente, para intervenir o transformar un predio privado, mediante obras civiles. También podrán ser titulares de una licencia las entidades señaladas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 solo en los casos previstos en la misma norma y, los poseedores tratándose de licencias de construcción.

Las autoridades de planeación o la dependencia que haga sus veces, o los curadores urbanos donde se adoptó esta figura, son las autoridades competentes para otorgar licencias. (Ministerio de Ambiente, 2007). Correspondiéndole a los mismos, el seguimiento y control de las obras que se permiten bajo las autorizaciones de construcción como por ejemplo las que se dan para la realización de condominios. Según Camacho, (1977) en los pueblos de la antigüedad “se encuentran claros antecedentes de casas divididas en varias partes. En las antiguas civilizaciones de Grecia, Egipto, Caldea y Siria se permitía que el piso superior de una casa pudiera formar una propiedad distinta y ser objeto de venta” (p.13).

2.4 Marco Legal

A continuación, se desarrolla de forma sucinta la evolución normativa del régimen de propiedad horizontal en Colombia, la cual representa el régimen legal de los condominios.

Ley 9 del 11 de enero de 1989. Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. La gran mayoría de su articulado fue derogado por la Ley 388 de 1997

Ley 388 de 1997, o Ley de Ordenamiento Territorial. Reglamentada por los Decretos Nacionales 150 y 507 de 1999; 932 y 1337 de 2002; 975 y 1788 de 2004; 973 de 2005; 3600 de 2007; 4065 de 2008; 2190 de 2009. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones, en el artículo 101 inciso 1, faculta a los Alcaldes para designar a los Curadores Urbanos por concurso de méritos. Estableció en el numeral 7 del artículo 99 que el Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble

Ley 400 del 19 de agosto de 1997. Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistente. Fija responsabilidades a los diseñadores de los diferentes elementos que componen la edificación; establece que mediante la "Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes", de conformidad con lo establecido en el artículo 39 de la presente Ley, establecerá el contenido mínimo de los planos, memorias y estudios de los diferentes diseños, así como sus especificaciones; además determina que todos los diseños deben contemplar las normas sobre la eliminación de barrera arquitectónicas para las personas discapacitadas y de tercera edad.

Ley 675 de 2001. Reglamentación de la Propiedad Horizontal. Por medio de la cual se expide régimen de propiedad horizontal. Define éste tipo de bienes, las expensas, igualmente, que en ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas; de la reconstrucción obligatoria, y obliga a identificar de los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes y del Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo, entre otros apartes.

Ley 962 de 2005. Racionalización de trámites. Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos, aunque algunos artículos fuero derogados por normas posteriores, como la Ley 1437 de 2011, destacándose que, las entidades públicas no podrán cerrar el despacho al público hasta tanto hayan atendido a todos los usuarios que hubieran ingresado dentro del horario normal,” igualmente simplificaba el procedimiento de deslinde, amojonamiento de entidades territoriales y dedica el capítulo XI a los procedimientos relacionados con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Ley 1469 de 2011. Por la cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda.

Permite facilitar la ejecución de operaciones urbanas integrales en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, organización y gestión de la Nación, las entidades territoriales, las

áreas metropolitanas, los particulares, las autoridades ambientales y las empresas de servicios públicos domiciliarios con la política nacional urbana, a fin de promover la sostenibilidad del desarrollo territorial y urbano, controlar la especulación del suelo, velar por la defensa del espacio público y la protección del medio ambiente y promover una política integral de la gestión del riesgo. Los Macro proyectos de Interés Social Nacional deberán atender de forma preferente el déficit de vivienda de la respectiva entidad territorial, y establecer mecanismos para asegurar que los hogares de menores ingresos y la población vulnerable puedan acceder a las soluciones habitacionales que produzcan los Macro proyectos.

Capítulo 3. Metodología de la investigación

3.1 Método de investigación

La presente investigación es cualitativa, para el desarrollo de los objetivos se realizara un análisis de enfoque hermenéutico y de linera documental y bibliográfica, sumado a los datos que se obtendrán en las entrevistas que s e llevaran a cabo en la secretaria de planeación del municipio de Ocaña.

3.2 Fuentes y técnicas de recolección de información

3.2.1 Fuentes primarias. La presente investigación tiene fuentes primarias, las investigaciones y pronunciamientos provenientes de interpretaciones ya elaboradas por teóricos, doctrinantes, leyes tesis, monografías, textos, diccionarios, artículos, revistas y demás documentos que se basan en el régimen de las sanciones urbanísticas como elemento de estudio.

3.2.2 Fuentes secundarias. Encontramos los datos obtenidos del personal administrativo que integra la secretaria de planeación, y la entrevista a realizar sobre los pasos que desarrolla este organismos en el cierre y sanción de una construcción que no cuenta con la respectiva licencia o permiso de construcción.

3.3 Técnica de recolección

La técnica escogida para ejecutar el presente proyecto de investigación es el análisis documental, entendido como un proceso mediante el cual se definen las necesidades del estudio, se busca información, se validan las fuentes, se procesa la información, se realiza el análisis, la integración y se presenta el resultado. Con base en lo anterior, luego de reunir la documentación necesaria: doctrina, sentencias, leyes internacionales, nacionales, entrevistas a los miembros de la secretaria de planeación, artículos y ente otros, se realizó un análisis que le permitió al autor resolver con base en estas fuentes la pregunta de investigación.

3.4 Presupuesto

Tabla 1
Presupuesto para la realización del trabajo de grado

CONCEPTO	JUSTIFICACIÓN	TOTAL
Personal	Investigadores y director de la investigación, y asesorías en metodología de la investigación	\$ 500.000
Equipos	Equipos de cómputo para el desarrollo y ejecución del proyecto.	\$ 200.000
Papelería y útiles de escritorio	Herramientas que se utilizaron para llegar a la consecución de la investigación, en las cuales se llevó a cabo la entrega de un informe detallado sobre el tema expuesto, aplicación de normas APA, e impresiones	\$ 300.000
Total		\$1.000.000

Nota: La tabla muestra la relación de los gastos previstos para la realización del presente trabajo de grado.

Fuente. Autores del proyecto

3.5 Cronograma de actividades

Tabla 2
Cronograma de actividades para la realización del trabajo

ACTIVIDADES A DESARROLLAR	Agosto Semana				Septiembre Semana			
	1	2	3	4	1	2	3	4
Recopilación de información	X	X						
Estudio de la Información		X	X					
Selección de la información			X	X				
Redacción de capítulos, ante proyecto				X	X			
Revisión, de información para desarrollo de los objetivos, y entrevistas					X	X		
Redacción, análisis de los datos					X	X	X	
Conclusiones del trabajo								X
Revisión y ajustes de normas APA								X

Nota: La tabla muestra el cronograma de actividades a realizar para el desarrollo del trabajo y la fecha prevista para cada actividad.

Fuente. Autores del proyecto

Capítulo 4. Resultados de la investigación

4.1 Requisitos que se deben presentar ante la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas para obtener una licencia de construcción y las clases de licencias que expiden dichos órganos encargados.

La licencia urbanística es la autorización previa que los titulares de derechos reales principales, los propietarios del derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias deben obtener por parte de la autoridad competente, para intervenir o transformar un predio privado, mediante obras civiles. También podrán ser titulares de una licencia las entidades señaladas en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997 solo en los casos previstos en la misma norma y, los poseedores tratándose de licencias de construcción. Las autoridades de planeación o la dependencia que haga sus veces, o los curadores urbanos donde se adoptó esta figura, son las autoridades competentes para otorgar licencias.

4.1.1 Clases de licencias Urbanísticas. Existen varias clases de licencias urbanísticas, dependiendo de la obra que se quiera realizar.

A continuación, se presentan las clases de licencias y el tipo de intervención que autoriza cada una de ellas, así:

Tabla 3.
Clases de licencias

LICENCIA DE	AUTORIZA A :
1. URBANIZACIÓN	<p>Adecuar terrenos para la futura construcción de edificaciones en suelo urbano. Permite la creación de espacios públicos y privados, construcción de vías y redes de servicios públicos.</p> <p>Si el suelo está clasificado como de expansión urbana, la licencia de urbanización estará sujeta a la aprobación previa del Plan Parcial correspondiente.</p>
2. CONSTRUCCIÓN	<p>Construir nuevas edificaciones de acuerdo con las normas del POT, en todo tipo de suelo.</p>
<p>Se distinguen como modalidades de construcción:</p>	
2.1 Obra nueva	Realizar obras nuevas en lotes sin construir.
2.2 Ampliación	Incrementar el área construida de una edificación existente.
2.3 Adecuación	Cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original.
2.4 Modificación	Variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación, sin incrementar su área construida.
2.5 Restauración	Recuperar y adaptar un inmueble declarado como de interés cultural o parte del mismo, conservando su valor urbano, arquitectónico, estético e histórico
2.6 Reforzamiento estructural	Reforzar la estructura de una edificación, garantizando la seguridad del inmueble y sus habitantes de acuerdo con las exigencias de la norma de sismo-resistencia.
2.7 Demolición	Derribar total o parcialmente una(s) edificación(es). Se debe solicitar junto con otra licencia de construcción de cualquier modalidad; excepto para proyectos de renovación urbana.
2.7 Cerramiento	<p>Cerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.</p> <p>Crear espacios públicos y privados e infraestructuras que permiten la auto-prestación de servicios públicos domiciliarios y adecuación de terrenos para la futura construcción de edificaciones en suelo rural y suburbano, donde el POT lo permita.</p>
3. PARCELACIÓN	
4. SUBDIVISIÓN DE PREDIOS	<p>Dividir uno o varios predios localizados en suelo rural, urbano o de expansión, de acuerdo con el POT. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia urbanística.</p>
<p>Se distinguen las siguientes modalidades:</p>	
4.1 subdivisión rural	Dividir uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de acuerdo con el POT, las normas agrarias y ambientales, garantizando el acceso a cada predio resultante.
4.2 subdivisión urbana	Dividir uno o varios predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano.
4.3 Reloteo	Redistribuir, dividir o modificar el loteo de uno o más predios urbanos, previamente urbanizados, para un mayor aprovechamiento

<p>5. INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO Se distinguen las siguientes modalidades:</p>	<p>Ocupar o intervenir temporalmente playas y terrenos de bajamar, sin perjuicio de las concesiones, cuyo otorgamiento le corresponda ya sea a la Dirección General Marítima –Dimar– o a la Superintendencia de Puertos y Transporte.</p>
<p>5.1 localización de equipamientos</p>	<p>Ocupar una cesión pública o de uso público con edificaciones para equipamientos comunales públicos. Los municipios y distritos determinarán el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos. Se requiere además la licencia de construcción.</p>
<p>5.2 intervención del espacio público</p>	<p>- Construir, reparar, sustituir, modificar y/o ampliar redes de servicios públicos y telecomunicaciones. - Construir enlaces como puentes o túneles, utilizando el espacio aéreo o del subsuelo. - Dotar un lugar público con amoblamiento urbano, obras de arte o arborización.</p>
<p>5.3 ocupación temporal de playas</p>	<p>Ocupar o intervenir temporalmente playas y terrenos de bajamar, sin perjuicio de las concesiones, cuyo otorgamiento le corresponda ya sea a la Dirección General Marítima –Dimar– o a la Superintendencia de Puertos y Transporte.</p>

Fuente. Autores del proyecto

4.1.2 Solicitud de licencias urbanísticas. Para Presentar la solicitud ante la autoridad competente en el formulario único nacional, se deben adjuntar los siguientes documentos de acuerdo con (Ministerio de Ambiente, 2007):

- Diligenciar el Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia. (resolución 0984 de 2005).
- Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble(s) objeto de la solicitud (expedido no antes de un mes de la fecha de solicitud).
- Si el solicitante es persona jurídica, debe acreditar la existencia y representación mediante documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea mayor a un mes.
- Si actúa por medio de apoderado, se debe anexar el poder debidamente otorgado.

- Copia del documento de pago del impuesto predial de los últimos 5 años, donde figure la dirección del predio. Si existe un acuerdo de pago, se requiere constancia de la Secretaría de Hacienda, en la que se certifique que se está cumpliendo dicho acuerdo.
- Plano de localización e identificación del predio de la solicitud.
- Relación de las direcciones de los predios colindantes; es decir, los predios que tienen un lindero en común con el predio para el cual se solicita la licencia.
- Si el proyecto es para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, el titular manifestará de manera escrita, bajo juramento y de ello dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de la licencia.

4.1.3 Requisitos adicionales según la clase de licencia de construcción. De acuerdo con la clase de licencia, se deben aportar documentos adicionales para realizar el estudio, trámite y expedición de la licencia urbanística.

Urbanización. Plano topográfico del predio. Este debe indicar las reservas, afectaciones por interés general y las limitaciones urbanísticas.

Copia en medio impreso del proyecto urbanístico y cuando los municipios y distritos tengan una población superior a 30.000 habitantes en su cabecera urbana se deberá aportar copia en medio magnética, firmada por un arquitecto con matrícula profesional y por el solicitante de la licencia.

Certificación de disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, expedida por la correspondiente autoridad.

Si el predio está localizado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico, se deben adjuntar los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción de masa e inundaciones que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. Estos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente e incluir el diseño de las medidas de mitigación.

Construcción. Copia de la memoria de los cálculos y diseños estructurales, memorias de otros diseños de los elementos no estructurales y de los estudios de suelos y de los estudios geotécnicos, que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, de conformidad con las normas de construcción de sismo resistencia.

Copia en medio impreso del proyecto arquitectónico y cuando los municipios y distritos tengan una población superior a 30.000 habitantes en su cabecera urbana se deberá aportar copia en medio magnética, firmada por un arquitecto con matrícula profesional y por el solicitante de la licencia.

Los planos arquitectónicos elaborados de acuerdo con las normas urbanísticas y arquitectónicas deben contener como mínimo, la siguiente información:

- Plantas, incluida la de cubiertas o techos.

- Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada. En suelo inclinado, los cortes deberán indicar la inclinación real del terreno.
- Fachadas.
- Cuadro de áreas de cada uno de los espacios de la edificación y áreas totales.

Si la solicitud no es de obra nueva y se presenta ante una autoridad diferente a la que otorgó la licencia original, o instrumento que hiciera sus veces, se deben adjuntar las licencias anteriores, junto con los respectivos planos.

Si es para intervenir un Bien de Interés Cultural, se requiere el concepto favorable del Ministerio de Cultura o de alguna de las filiales del, Consejo de Monumentos Nacionales o de la autoridad que haga sus veces, según lo dispuesto en la ley 397 de 1997

Si la licencia es para ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de edificaciones sometidos al régimen de propiedad horizontal, se debe adjuntar copia del acta o documento que haga sus veces expedido por el órgano competente de administración de la propiedad horizontal que autoriza la ejecución de las obras solicitadas, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

4.1.4 Otros requisitos. Si la obra se va a realizar con materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los señalados por las normas de construcción sismo-resistentes vigentes, deberá contar con autorización previa de la “Comisión Asesora

Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes” conforme a lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997.

Tipos de licencias y documentos adicionales que deben presentarse

Parcelación

- Plano topográfico del predio, indicando todas las reservas, afectaciones viales, limitaciones y restricciones, de acuerdo con el POT del Municipio.
- Copia del proyecto de parcelación que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta, debidamente amojonado y alinderado, según lo establecen las normas vigentes y sus respectivos cuadros de áreas y diseño de las vías de acuerdo con el POT y la legislación agraria y ambiental.
- Documento con las debidas autorizaciones que sustente la forma en que se garantizará la auto prestación de los servicios domiciliarios de energía, agua y el manejo de vertimientos de aguas residuales y residuos sólidos.
- Si el predio está localizado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geológico o hidrológico, se deben adjuntar los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa e inundaciones que permitan determinar la viabilidad del futuro desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. El estudio deberá contar

con el concepto favorable de la autoridad competente e incluir el diseño de las medidas de mitigación.

Subdivisión

- Para la subdivisión rural y urbana, se debe adjuntar copia del plano del levantamiento topográfico con los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado.
- Para la modalidad de reloteo, se debe anexar un plano de loteo aprobado o un plano topográfico que haya incorporado urbanísticamente el predio y un plano del nuevo proyecto que señale los predios resultantes de la división propuesta, con sus linderos y cuadros de área.

Intervención y ocupación del espacio público

- Plano de localización del proyecto.
- Documento con la Descripción detallada del proyecto que incluya características generales, elementos urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y la cobertura.
- Copia de los planos de diseño firmados por el profesional responsable del diseño, que contengan la siguiente información:

Planta detallada con el diseño de la zona a intervenir.

Cuadro de áreas.

Especificaciones de diseño y construcción del espacio público.

Cuadro de arborización (si existe).

Plano de detalles constructivos

4.1.5 Procedimiento para el trámite de una licencia urbanística

Radicación. Los documentos deben ser RADICADOS, es decir, recibidos oficialmente por la autoridad competente, la cual dejará constancia por escrito.

Comunicación Allegada la totalidad de los documentos en legal y debida forma, la autoridad citará a los vecinos colindantes para que hagan valer sus derechos. Los vecinos COLINDANTES son todos los propietarios, tenedores o residentes, de los predios que colindan con el predio de la solicitud.

No obstante, es de aclarar que, para informar a la comunidad sobre las solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción nueva, el solicitante deberá instalar una valla en un lugar visible desde la vía pública, que debe indicar lo siguiente:

- La iniciación del trámite de la licencia.
- El número de radicación.
- La autoridad ante la cual se tramita la solicitud.

- El uso y características básicas del proyecto.

Además, en los 5 días calendario siguientes a la radicación de la solicitud, el interesado deberá anexar al expediente una fotografía de la valla instalada, con la información indicada.

No obstante, todos los terceros pueden presentar objeciones u observaciones por escrito. No se podrá resolver una solicitud de licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la citación y sin que se resuelvan todas las objeciones.

Revisión del proyecto. La autoridad encargada de estudiar tramitar y expedir la licencia deberá estudiar y revisar el proyecto desde el punto de vista de concordancia técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica, con el fin de verificar que cumpla con las normas urbanísticas de edificación y estructurales vigentes y de los estudios geotécnicos que garanticen, seguridad y sismo-resistencia.

Los diseños estructurales y estudios geotécnicos, deben ser revisados por un ingeniero civil acreditado ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo-Resistentes. Los diseños de elementos no estructurales, serán revisados por un arquitecto, ingeniero civil o ingeniero mecánico acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo-Resistentes.

La persona que efectuó la revisión debe dirigir un escrito a la autoridad que expide la licencia, donde explique el alcance de la revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas de sismo-resistencia.

Acta de Observaciones y Correcciones. Después de realizar la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística, y arquitectónica del proyecto, la autoridad competente suscribirá un acta de observaciones y correcciones, e informará al solicitante, por una sola vez, sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe hacer al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud de licencia.

El plazo que tiene el solicitante para complementar y ajustar el proyecto es de 30 días calendario, el cual puede ser ampliado máximo por 15 días calendario, a solicitud de parte. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia. Si no se hacen los ajustes en dicho término, se entenderá que ha desistido de la solicitud de la licencia y se elabora un auto de archivo.

Término para la expedición de la licencia. La autoridad competente, tendrá un plazo máximo de 45 días hábiles para RESOLVER la solicitud de una licencia, contados a partir de la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Si el tamaño del proyecto o la complejidad del mismo lo ameritan, el plazo de expedición de la licencia podrá prorrogarse mediante resolución motivada por una sola vez, hasta por la mitad del término establecido.

Vencido este término sin que se hubiese pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo establecido en el Código Contencioso Administrativo. La invocación del silencio se someterá al procedimiento establecido en el Código Contencioso-Administrativo. La autoridad responsable está obligada a expedir las certificaciones que se requieren para la aprobación del proyecto.

Acto Administrativo. Las autoridades competentes dentro del término legal expedirán el acto administrativo motivado mediante el cual se apruebe o niegue la licencia.

Contra los actos administrativos que resuelven la solicitud de licencia, proceden los recursos de reposición y apelación.

Una licencia es susceptible de ser revocada por la misma autoridad que la expidió, o ante el alcalde Municipal o Distrital o de su delegado, en los términos previstos en el título V de la parte 1 del Código Contencioso Administrativo

Notificación del Acto Administrativo. El acto administrativo mediante el cual se otorga o se niega la licencia urbanística debe ser notificada a:

- Al solicitante de la licencia.
- A los vecinos colindantes y a los terceros que se hayan hecho parte dentro del trámite.
- Si el solicitante de la licencia es un poseedor, deberá notificarse personalmente al propietario inscrito del bien objeto de la licencia.

Contenido del Acto Administrativo que otorga la Licencia. La licencia debe contener entre otra, la siguiente información:

- Número consecutivo de radicación y fecha de expedición.
- Tipo de licencia y modalidad que se autoriza.

- Tiempo de vigencia o duración de la licencia.
- Nombre e identificación del titular y del urbanizador o constructor responsable.
- Descripción y características del predio o predios objeto de la licencia a saber:

Folio de matrícula inmobiliaria del predio, o del de mayor extensión del que éste forme parte.

Dirección o ubicación del predio con un plano de localización.

- Descripción y características básicas del proyecto como el uso o usos de la edificación, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas según uso, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción.
- Copia de los planos impresos aprobados por la autoridad competente.

Efectos de la licencia. El otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma, en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos los efectos aun cuando sean enajenados.

Obligaciones del titular

- Ejecutar las obras de forma que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, la estabilidad de los terrenos, de las edificaciones vecinas y de los elementos constituidos como de espacio público.
- Realizar las obras de urbanización de acuerdo con los proyectos técnicos aprobados para redes de servicios públicos y vías. Además, entregar y dotar las áreas públicas de cesión gratuita con destino a vías locales y equipamiento colectivo y de espacio público.
- Disponer de la licencia y los planos aprobados siempre en la obra, y exhibirlos cuando las autoridades competentes los soliciten.
- Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos, de acuerdo con la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente. Para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione o modifique.
- Obtener el respectivo Certificado de Permiso de Ocupación al concluir la construcción.
- Instalar los equipos y sistemas para garantizar el bajo consumo de agua, de conformidad con la Ley 373 de 1997.

- Dar cumplimiento a las normas de eliminación de barreras arquitectónicas para facilitar el desplazamiento de personas con movilidad reducida
- Cumplir con las normas de construcción sismo-resistentes vigentes.

4.2 El proceso de cierre y sanción que llevan a cabo la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas en importantes ciudades de Colombia en general y como se ha desarrollado este proceso a nivel municipal en particular.

4.2.1 Órganos encargados de expedir las licencias de construcción. Conforme lo establecido en el artículo 56 de la Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 810 de 2003, los alcaldes o sus agentes, deben vigilar y controlar que lo dispuesto en la intervención de los predios y las obras sobre ellos ejecutadas cumplan lo dispuesto en las licencias urbanísticas respectiva y con las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial

Esta inspección se realizará mediante visitas técnicas periódicas durante y después de la ejecución de las obras, y se dejará constancia mediante acta firmada por el visitador y el responsable de la obra. En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso. (Ministerio de Ambiente, 2007).

4.2.2 Tiempo de vigencia de las licencias

- Licencias de Urbanización: Vigencia de 24 meses, contados a partir de la fecha en que quede firme el acto administrativo.
- Licencias de Construcción: Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción tendrá una vigencia de 36 meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo.
- Licencias de Parcelación: Si no se terminan las obras, estos plazos se pueden prorrogar por una sola vez por 12 meses adicionales, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo.
- Licencias de Subdivisión: Vigencia máxima de 6 meses, contados a partir de la fecha en que quede en firme el acto administrativo.
- Licencias de Intervención Y Ocupación: Esta licencia NO puede ser prorrogada. Vigencia de 24 meses para la ejecución total de las obras autorizadas. Podrá ser prorrogado una sola vez, por la mitad del tiempo inicialmente concedido; siempre y cuando se haga.
- Licencia de Espacio Público: La solicitud 15 días antes de su vencimiento.

4.2.3 Casos relevantes de falta de debido proceso en cierre de obras

Cali. La infracción por la que se dio lugar a la sanción fue la siguiente, En la Visita ocular practicada presenta construcción en ladrillo limpio con cubrimiento en losa, en un área de 4.25 mts por 5:00 mts = 21.25 mts habilitada como oficinas de la empresa de jeeps " Asotrasfloralia"

igualmente (2) baños públicos de 1.78 mts por 2.32 mts = 4.1296 mts²" (Santiago de Cali, 2005, p.7)

Teniendo en la anterior infracción una construcción de 25.3 mts² ante lo cual sería el valor día para el 2004, 11.933 pesos por 25.3 mts² que daría un total de 303.600

La alcaldía de Cali a través del departamento administrativo de planeación municipal ante esa infracción por falta de licencia de construcción la aplica una sanción de 10 salarios mínimos diarios vigentes el documento expone:

Ello explica porque la sanción que por violación del artículo 2 numeral 3 de la ley 810 de 2003 impuso el departamento administrativo de planeación municipal al actor mediante resolución D-276 de diciembre 30 de 2004, fue la de «imponer sanción urbanista en cuantía de (10) salarios diarios vigentes., cuyo incumplimiento dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo "hasta que se subsane la infracción, esto es, hasta que se aporte la correspondiente licencia o permiso de construcción de los trabajos hechos en los inmuebles de la carrera 3 FN No 70-81 de esta ciudad.

Es de analizar respecto al incumplimiento, que este dará lugar a multas sucesivas por cada mes de retardó, el retardo debe entenderse de acuerdo con el artículo 2 numeral 3 de la ley 810 del 2003 a partir de 60 días o dos meses después de expedida la resolución ya que ese es el plazo que da la ley para que el infractor subsane, lo que significa que al no hacerlos en ese plazo cada mes de retardo aumenta en 10 salarios Diarios vigentes la multa. Hasta que subsane, ósea, hasta que se subsane la infracción, esto es, hasta que se aporte la correspondiente licencia o permiso de construcción.

Bogotá. Este caso corresponde a una señora que en debilidad manifiesta fue sancionada por construir un tercer piso sin licencia la sanción fue de 14.416.435 millones de acuerdo al numeral

3 del artículo 104 se la ley 388 de 1997 modificada por el art 2 de la ley 810 del 2003. Los cuales deberá consignar en la tesorería distrital, una vez en firme esta providencia, valor que se causará cada 6 meses, hasta tanto se obtenga licencia de construcción requerida, con respecto a las obras ejecutadas al interior del inmueble

La señora apela la vista técnica ósea el peritaje. La apelación se resolvió el 13 de diciembre del 2010. La oficina de ejecuciones fiscales de la alcaldía mayor de Bogotá el 20 de marzo del 2013 inicio cobro coactivo de los 14 millones. La corte tuteló el derecho de la señora por estar en debilidad manifiesta que:

A pesar de ser la señora propietaria de la casa y estar construyendo un tercer piso para arriendo, se demostró la debilidad manifiesta ya que la forma de obtener la plata para construir fue obras de caridad. (Corte Constitucional, Sentencia T 331 del 2014 MP María Victoria Calle)

La corte tuteló no eximiéndola del pago, sino evitando la demolición del piso construido y modulando el pago en pequeñas cuotas, en el análisis de la aplicación de la sanción pudimos ver que la alcaldía de Cali por cada mes de retardo aumentaba el valor de la infracción (10) salarios **DIARIOS** vigentes por **CADA MES**, mientras que, la alcaldía de Bogotá aumenta la sanción es cada 6 meses. Es curioso observar que la alcaldía resuelve la apelación en 2010 es decir que queda en firme el acto administrativo y el cobro coactivo lo inicia en 2013 por el mismo valor 14 millones.

4.2.4 Procedimiento llevado a cabo en Ocaña, Norte de Santander. De acuerdo a la vulneración del debido proceso de cierre y control a las obras sin licencia de construcción por

parte de la secretaria de planeación, en lo pertinente a este capítulo, las obras sin licencia, o con la vigencia de esta expirada deben ser cerradas, y a su vez multadas, para lo cual se llevaron a cabo una serie de entrevistas, entre las que se destacan:

Entrevista a Jhonny Peñaranda Vega. El señor Peñaranda, es el actual secretario de planeación, en la entrevista realizada se obtuvo que:

¿Cuáles son las funciones de la secretaria de planeación? La secretaria cumple varias funciones, entre las que se encuentran, formular políticas de planeación, adelantar las funciones de regulación del uso del suelo.

¿Cuáles son sus funciones ante la falta de permiso en una construcción? Mis funciones son, ir y verificar que no tienen permiso y proceder con el cierre.

¿Qué casos de demolición de obras por falta de permiso se han presentado? No se han presentado, a las personas se les da un plazo para que cancelen, igualmente hay muchos q no cancelan y siguen construyendo, y eso no se puede controlar, pienso que eso es debido a la falta de personal de la secretaria.

Entrevista a Nayib Quintana Echavez. El señor Echavez, desarrolla funciones como técnico en la secretaria de planeación municipal, en la entrevista llevada a cabo se obtuvo las lo siguiente:

¿Qué pasa si se construye sin permiso? Nosotros llamamos vamos a revisar y si no hay documento de permiso se envía a inspección de policía para que multen y sanciones.

¿Cuáles son sus funciones ante la falta de permiso en una construcción? Solo nos encargamos de descargar la responsabilidad a la inspección de policía, la sanción siempre es el sello, nunca económica ya que en la práctica casi no se ve, el tiempo que se da es de dos meses para que cancelen y quitar el sello

¿Qué tipo de licencias son las que más se solicitan? Por lo general es la obra nueva, hay diferentes clases, también la ampliación de obra y el reconocimiento de obra, el proceso para reconocer la obra, se debe cumplir con requisitos, como fotos y declaración juramentada.

¿Si se informa que se está haciendo una obra sin permiso que se hace? Nosotros vamos y revisamos si hay documentos y si no se informa a la policía

¿Cuándo solicitan estudios de suelo? Es de acuerdo a la magnitud de la obra, eso es por lo general de cuatro pisos en adelante, ese estudio lo hace la persona

¿Ustedes les hacen seguimiento a los materiales de la obra? No, actualmente no.

Entrevista a Lisset Karina Méndez. La doctora Méndez ejerce como inspectora primera de policía del municipio de Ocaña, en la entrevista realizada expresa que:

¿Cuál es el procedimiento que hace la inspección ante la falta de permiso? Se levanta un acta, firman el obrero o quien esté a cargo de la obra y se coloca un papel de obra cerrada, actualmente no se ha realizado ninguna demolición por incumplimiento

¿Qué seguimiento se hace a las obras selladas o a las construcciones? Actualmente no se hace ninguna, ya que, no se cuenta con el personal suficiente

De las entrevistas realizadas se obtuvo que no existe ningún seguimiento a la obras cerradas, menos aún aquellas que se les otorga permiso, donde no se verifica si se están usando materiales adecuados en la construcción., siendo ese el proceso de cierre que se lleva a cabo en las construcciones sin los requisitos legales.

4.3 Factores y causas que demuestran las responsabilidades por falta de un debido control y seguimiento a las construcciones en el municipio de Ocaña, Norte de Santander

Dentro de estos factores se destaca todo lo que tiene que ver con las formas de responsabilidad jurídico-legal como, por ejemplo:

Responsabilidad civil. La responsabilidad es el compromiso de tipo moral que surge a partir de una eventual equivocación o de una falta que comete una persona. El concepto también hace referencia a la obligación de reparar y compensar el daño causado

Responsabilidad contractual. Responsabilidad contractual o responsabilidad civil contractual es el conjunto de consecuencias jurídicas que la ley le asigna a las obligaciones derivadas de un contrato. En razón de esta definición es que a esta materia también se le conoce como efectos de las obligaciones. Pablo Rodríguez la define como el deber de indemnizar los perjuicios causados por el incumplimiento de una obligación preexistente derivada de una relación contractual.

La responsabilidad civil contractual, como efecto jurídico, tiene su fundamento en la interacción de dos fenómenos jurídicos: la ley del contrato y el derecho de prenda general de los acreedores. Por medio del primero, se entiende que todo contrato legalmente celebrado constituye una verdadera ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

De esta manera, todo contrato lleva consigo una fuerza obligatoria que constriñe al deudor a cumplir su prestación. Por su parte, el derecho de prenda general de los acreedores permite a cualquier acreedor solicitar al tribunal el cumplimiento de la obligación, mediante la realización de todos los bienes embargables del deudor, sean presentes o futuros, si éste no efectúa un cumplimiento voluntario, perfecto, íntegro y oportuno de su obligación.

Desde un punto de vista académico, la responsabilidad civil contractual se clasifica en función de sus efectos: en responsabilidad contractual al haber cumplimiento, incumplimiento o para el aseguramiento de la obligación.

Responsabilidad extracontractual. La responsabilidad civil es la obligación de resarcir que surge como consecuencia del daño provocado por un incumplimiento contractual (responsabilidad contractual) o de reparar el daño que ha causado a otro con el que no existía un vínculo previo (responsabilidad extracontractual), sea en naturaleza o bien por un equivalente monetario, habitualmente mediante el pago de una indemnización de perjuicios.

Díez-Picazo, (1999) define la responsabilidad como “la sujeción de una persona que vulnera un deber de conducta impuesto en interés de otro sujeto a la obligación de reparar el daño producido». Aunque la persona que responde suele ser la causante del daño, es posible que se haga responsable a una persona distinta del autor del daño, caso en el que se habla de «responsabilidad por hechos ajenos”(p.22), como ocurre, por ejemplo, cuando a los padres se les hace responder de los daños causados por sus hijos o al propietario del vehículo de los daños causados por el conductor con motivo de la circulación.

La responsabilidad civil puede ser contractual o extracontractual. Cuando la norma jurídica violada es una ley (en sentido amplio), se habla de responsabilidad extracontractual, la cual a su vez puede ser o bien delictual o penal (si el daño causado fue debido a una acción tipificada como delito) o cuasi-delictual o no dolosa (si el perjuicio se originó en una falta involuntaria). Cuando la norma jurídica transgredida es una obligación establecida en una declaración de voluntad particular (contrato, oferta unilateral, etcétera), se habla entonces de responsabilidad contractual.

Las obligaciones se clasifican habitualmente como de medios y de resultados, y esto tiene una gran importancia al determinar la responsabilidad civil contractual. El incumplimiento, que es uno de los requisitos básicos para que la responsabilidad se produzca, dependerá de la clase de obligación

Responsabilidad del Estado. La responsabilidad del Estado ha ido tomando importancia con el pasar del tiempo ya que el concepto mismo va íntimamente ligado a la forma de Estado que se organiza en una determinada sociedad.

Por ejemplo, en el panorama de un Anarquismo total, es decir la posición ideológica extrema que no concibe la organización social a través de un modelo de Estado, no se contempla la posibilidad que un ente que ni siquiera debería existir, sea sujeto de responsabilidades.

Por otro lado, en un concepto que constituye el totalmente opuesto al anarquismo encontramos el totalitarismo, el cual contempla al Estado como soberano y como ente exclusivo regulador de todas las actividades de los ciudadanos con el propósito de formar una sociedad

ejemplar, los individuos en esta clase de organización política no gozan de libertades individuales, el Estado es altamente intervencionista y ejerce el poder sin límites.

Por lo tanto, bajo esta visión cualquier actividad o acto desplegado en ejercicio del poder estatal por arbitrario que sea está justificado en los propósitos o fines que el Estado persigue, en este orden de ideas, las responsabilidades del Estado es prácticamente nula.

En el siglo XIX no se concebía la idea de que el Estado fuera responsable por sus actos, debido a que éste era soberano, pero luego con un fallo del Tribunal de Conflictos Francés “el Fallo Blanco” en 1873 el mencionado Tribunal condenó al Estado a pagar una indemnización por haber producido perjuicios a una niña que fue atropellada por una vagoneta de una empresa de manufactura de tabaco perteneciente al Estado de Francia, aludiendo que éste debía responder por las fallas que se presentarían en los servicios públicos prestados y que además los conflictos en donde se viera inmerso el Estado debían ser resueltos por normas y tribunales diferentes a los civiles. Es por esto que se dice que el fallo blanco constituye un cambio en el pensamiento de la época.

En nuestro país a través de la Sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia del 22 de octubre de 1896 se reconoce la responsabilidad del estado y la obligación de éste de reparar los daños producidos por sus agentes de acuerdo a las normas del Código Civil, pero hoy en día el régimen legal que se aplica es el de Derecho Administrativo a través de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, con excepción a los asuntos que versen sobre situaciones de derecho privado.

En virtud de la evolución que iba teniendo el concepto de Estado, una gran parte de países a nivel mundial adoptaron diferentes regímenes de gobierno y por su lado Colombia bajo la Constitución de 1991 se estructuró como:

Estado social de derecho, organizado en forma de república unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general. (Constitución Política de Colombia, Artículo 1)

A este tenor, en nuestro modelo de gobierno el Estado no es soberano puesto que dicha soberanía radica exclusivamente en el pueblo la cual la puede ejercer directamente o a través de sus representantes, esta forma de Estado es contraria a la monarquía, ya que acá hay una sustitución del gobierno del rey por el gobierno de la ley. En consecuencia, lo más importante para el Estado es el bienestar general y el respeto y defensa de los derechos de todos sus ciudadanos.

Lo anterior, implica que aun cuando el mismo Estado es quien violenta o degrada la integridad moral o física de una persona o causa daños en su patrimonio, éste en cumplimiento de los cometidos que constitucionalmente se le han otorgado, debe responder por los daños, agresiones y perjuicios que por su acción u omisión cause ya sea a personas naturales o a personas jurídicas. Sin embargo, no están incluidas dentro de este tipo de responsabilidades aquellas derivadas de contratos o convenios que el Estado en expresión de su voluntad suscribe, lo que no implica que dichas responsabilidades contractuales no deban ser asumidas e indemnizados sus daños por parte del Estado.

Antes de entrar a esbozar los tipos de responsabilidades que se pueden presentar en virtud de la acción estatal, es menester mencionar los artículos constitucionales que contemplan el principio de responsabilidad a saber: Artículo 6 – (principio de responsabilidad jurídica) en el cual se plantea la responsabilidad de los servidores públicos por la infracción de la Constitución y las leyes y por la omisión o extralimitación de sus funciones, Artículo 90 (responsabilidad extracontractual del Estado) hace alusión a que el Estado deberá responder patrimonialmente por los daños antijurídicos causados por acción u omisión de sus autoridades. Vemos como en esta última norma se prevé una responsabilidad de tipo indirecta del estado, ya que se entiende que los daños que la generan son causados por personas naturales que lo representan y no por el Estado como persona jurídica que también está sujeta a responsabilidades.

En suma, el “Régimen de Responsabilidad de los servidores públicos” existen diversos tipos de responsabilidades; no obstante, las que serán tratadas en esta oportunidad son aquellas causadas por el Estado teniendo en cuenta para el efecto las teorías que alrededor de las mismas se fundan. Cabe hacer la salvedad, que las clases de responsabilidades que serán desarrolladas a continuación son las más relevantes para efectos del estudio de la materia que nos ocupa, pero no son las únicas existentes.

Consonantemente, en las lecciones consiguientes se desarrollarán más a fondo los conceptos de daño y falla en el servicio, los que permitirán entender la relación y nexo causal que debe existir para que se determine cualquiera de los tipos de responsabilidades descritas a continuación:

Responsabilidad Directa: Esta se cobija bajo la teoría que el Estado es una persona jurídica y como tal es sujeto de obligaciones, por lo tanto, independientemente de cuál de sus órganos o autoridades haya originado el acto dañino éste debe responder de forma directa. Entonces, bajo este entendido no es dable diferenciar si la responsabilidad recae en el Estado o en sus autoridades, ya que éstos son la representación de aquel y por lo tanto ambos conforman un todo, de esta manera si los últimos causan un daño es el Estado en su integridad quien es responsable del mismo.

Responsabilidad Indirecta: En esta clasificación, al Estado también le es dado responder por las actuaciones desplegadas por sus agentes, pero sustentada bajo los preceptos de culpa in eligiendo y culpa in vigilando, es decir, el Estado debe responder por los daños que causen sus representantes debido a que éste tiene la obligación de elegir adecuadamente a sus agentes y el deber de vigilar cuidadosamente las actividades de los mismos.

Responsabilidad por la ejecución de trabajos públicos: Como su nombre lo indica, es la que se origina cuando en ejercicio de obras públicas se produce deterioro a una propiedad de una persona natural o jurídica. Es un tipo de responsabilidad objetiva ya que no se entra a mirar el grado de culpa o dolo que con el daño se causó, sino que simplemente el Estado debe pagar por la comisión de los hechos. Está amparada bajo el precepto: “el que daña paga”

Responsabilidad por falla en el servicio: Se presenta en virtud de un menoscabo causado por haberse producido una falla en la prestación de un servicio público. A diferencia de la responsabilidad que se produce por ejecución de obras públicas, esta es subjetiva puesto que se

presenta por culpa de la administración cuando no se presta un servicio que debe suministrar, o cuando se presta deficientemente o se provee de forma retardada.

Responsabilidad por acto administrativo: Es aquella que surge como consecuencia de la emisión de un acto administrativo que causa perjuicios a un tercero, ya sea por haberse proferido sin los requisitos exigidos por la ley o habiéndose emitido el acto de forma adecuada, éste afecta derechos de particulares. Las acciones a través de las cuales se puede exigir la indemnización al Estado, son la de nulidad y restablecimiento del derecho para el primer caso y para la segunda hipótesis se podrá interponer la acción de reparación directa.

Responsabilidad por daño antijurídico: Está establecido en el artículo 90 de la Constitución Política de Colombia y hace referencia a que el Estado debe responder por los daños antijurídicos causados a cualquier persona. Se entiende que un daño es antijurídico cuando quien lo sufre no está en el deber legal de soportarlo, éste puede ser generado por una causa lícita o ilícita.

Responsabilidad por el hecho del constituyente: Se configura cuando con la expedición de una ley se causa un agravio a una persona o a un grupo de personas, siempre y cuando se presenten tres condiciones: a) Que la ley haya sido emitida teniendo presente los intereses de un grupo de personas determinadas y no el interés general, b) en caso que el legislador rechace la ley no podrá solicitarse indemnización por su emisión, c) que la actividad perjudicada o afectada sea lícita y d) Que la carga soportada con la medida adoptada en la ley, sea mucho mayor a las que normalmente se deben soportar, esto es que la medida sea altamente perjudicial para esa persona o grupo específico. Por ejemplo, no se podría hablar de responsabilidad por el hecho del

constituyente cuando el congreso emite una ley que prohíbe la comercialización de cocaína, ya que la actividad objeto de prohibición es ilícita.

Responsabilidad por daño especial: Es de tipo objetiva y se configura cuando en ocasión a un acto lícito de la administración se le traslada una carga a una determinada persona que, aunque tiene la obligación de soportarla, dicha carga es mucho mayor a la que llevan los demás ciudadanos por la misma causa, produciendo de esta forma un daño especial a quien la asume.

Responsabilidad por expropiación en caso de guerra: Se cimienta en el artículo 59 de la Constitución Política de Colombia y se causa cuando el Estado en desarrollo de una guerra decreta la expropiación de un bien inmueble para uso y servicio exclusivo de la misma.

Responsabilidad a causa de la administración de justicia: Naturalmente esta clasificación no se refiere a aquellos perjuicios que sufre un individuo como parte dentro de un litigio y que se originan como consecuencia lógica del desarrollo normal y justo de un proceso ante cualquier jurisdicción. Por el contrario, la responsabilidad que acá se trata nace cuando en virtud de un proceso judicial el juez cometa un error grave plenamente demostrado, o actúa dolosamente o comete fraude o abuso de poder causando daños ya sea a alguna de las partes del litigio o a un tercero.

Responsabilidad por privación injusta de la libertad: Cuando se hubiere retenido a una persona de forma arbitraria y violando abruptamente el orden jurídico, se considerará que la privación fue injusta y por lo tanto el Estado deberá responder por tal razón.

Responsabilidad penal. Responsabilidad penal es la consecuencia jurídica derivada de la comisión de un hecho tipificado en una ley penal por un sujeto imputable, y siempre que dicho hecho sea contrario al orden jurídico, es decir, sea antijurídico; además de punible. Generan responsabilidad penal todas aquellas acciones humanas (entendidas como voluntarias) que lesionen o generen un riesgo de lesión a un bien jurídicamente protegido por el ordenamiento jurídico (por ejemplo: vida, integridad física, libertad, honor, orden público, etc.). La comisión de un delito o falta generará responsabilidad penal.

La responsabilidad penal se concreta en la imposición de una pena, que bien puede ser de privativa de libertad (como la pena de prisión o la localización permanente), privativa de otros derechos (como el derecho a portar armas, el derecho a conducir vehículos a motor, el derecho a residir en un lugar determinado, etc.), pudiendo también consistir dicha pena en una multa pecuniaria, esta representa el daño que puede causar a las personas la caída de una construcción que no conto con los materiales pertinentes.

5. Conclusiones

Una vez desarrollado lo concerniente al debido proceso de la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas en la aplicación de sanciones e imposición de cierres de obras, en lo referente a las infracciones urbanísticas se concluye de forma general que:

- Las licencias de construcción, son un permiso o autorización previa dada a los titulares de derechos reales, los propietarios del derecho de dominio, los cuales deben ser otorgados por autoridad competente entre las que se encuentran las secretarías de planeación o curadurías ciudadanas, y tiene como finalidad intervenir o transformar un predio privado, mediante obras civiles.
- Que según lo dispuesto por la Ley 388 de 1997, toda obra de urbanización o construcción requiere de previa licencia obtenida ante una de las Curadurías Urbanas o secretarías de planeación. Donde el cierre de las obras de construcción hace referencia a la ausencia de estos permisos o a la extralimitación de las construcciones sobre los permisos realizados, al respecto sobre las sanciones urbanísticas señaladas la Ley 9a. de 1989 modificado por la Ley 388 de 1997
- Que dentro de las Clases de licencias Urbanísticas se destacan la urbanización, permiso de construcción, de parcelación, subdivisión de predios y intervención y ocupación del espacio público.

- Para la solicitud de licencias urbanísticas, se ha establecido diligenciar el Formulario Único Nacional de Solicitud de Licencia, el cual está consagrado en la resolución 0984 de 2005.

Ahora bien de forma específica se encontró que el proceso de cierre y sanción que llevan a cabo la secretaria de planeación y/o curadurías ciudadanas en importantes ciudades de Colombia en general y Ocaña en particular se ha destacado por la ausencia de un procedimiento unánime, como se observó en el caso de Cali y Bogotá, sumado a la falta de aplicación de sanciones como sucede en el municipio de Ocaña, y como lo hizo saber a las entrevistas realizadas a Jhonny Peñaranda Vega, Nayib Quintana Echavez y Lisset Karina Méndez, pudiéndose de esta forma, incurrir en una serie de causas que demuestran las responsabilidades por falta de un debido control y seguimiento a las construcciones, dentro de las que se destaca la responsabilidad civil, responsabilidad extracontractual, así como la responsabilidad disciplinaria del funcionario público que expide la licencia de construcción y que a su vez no hace seguimiento y control a las construcciones bajo su permisibilidad, esto con sustento en el artículo 56 de la Ley 388 de 1997 modificada por la Ley 810 de 2003, que manifiesta que los alcaldes o sus agentes, deben vigilar y controlar que lo dispuesto en la intervención de los predios y las obras sobre ellos ejecutadas cumplan lo dispuesto en las licencias urbanísticas respectiva y con las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Finalmente, en el auge de los medios de comunicación, se encuentran casos como el Space, el cual consistió en el desplome de un edificio que produjo además de daños en el patrimonio de los propietarios, daño a la salud y a la vida, esto a raíz de la falta de seguimiento y control en las construcciones, que tiene entre otras causas la falta de personal para el desarrollo de dicha labor,

siendo necesario la implementación de más funciones y más personal dentro de los órganos de control de la expedición de licencias de construcción en Colombia.

6. Recomendaciones

Del anterior análisis y teniendo en cuenta los resultados de esta investigación, se ve necesario que el estado en general y cada ente gubernativo en particular como por ejemplo la alcaldía de Ocaña en particular, a través de la secretaria de planeación en el caso local, o a través de las curadurías ciudadanas como puede darse en otros estamentos territoriales del país, se cumpla la función de vigilancia , control y sanción a las construcciones que se llevan a cabo sin el cumplimiento de los requisitos legales de una forma más estricta, aplicándose las sanciones a través de un debido proceso que permita demostrar cual es el valor de la sanción que debe imponer la inspección de policía, esto con el aporte de pruebas idóneas, por lo que se hace necesario que cada órgano encargado de expedir las licencias de construcción cuente con el personal idóneo, que realice el seguimiento a cada construcción, evitando así futuros casos como el presentado en Medellín con el edificio Space, o el presentado recientemente en Cartagena en el

Referencias

Camacho, L. (1977). *Algunos aspectos prácticos sobre el derecho especial de propiedad horizontal en Colombia*. Bogota: Universidad Javeriana.

Camacho, L. (1977). *Algunos aspectos prácticos sobre el derecho especial de propiedad horizontal en Colombia*. Bogota: UNiversidad javeriana.

Constitución Política, 1991. (s.f.).

Corte Constitucional, Sentencia T 688 de 2014. MP Luis Guillermo Guerrero Perez. (s.f.).

Corte Constitucional, Sentencia C 166 de 1995). REF: EXPEDIENTE D-643 DR. HERNANDO HERRERA VERGARA. (s.f.).

Corte Constitucional, Sentencia C-1189 de 2005 M.P. Humberto Sierra Porto. (s.f.).

Corte Constitucional, Sentencia T 331 del 2014 MP María Victoria Calle. (s.f.).

Corte Constitucional, Sentencia T-442 de 1992 M.P. Simón Rodríguez Rodríguez. (s.f.).

decreto 16 de 2013 (Enero 10) “Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría Distrital de Planeación y se dictan otras disposiciones”. (s.f.).

Diez Picazo. (1999). *La responsabilidad extracontractual*.

Greisman, C. (2002). *Ing. Civil, Curador 2 de Ibagué, especialista en Derecho Urbano*.

Recuperado el 18 de Octubre de 2017, de www.curadosibague.com:

http://www.curadosibague.com/index.php?option=com_content&task

La Opinion . (Octubre de 2016). NUEVO DECRETO PARA LICENCIAS DE

CONSTRUCCIÓN. *La Opinion* .

ley 388 de 1997, Artículo 66). (s.f.).

Ministerio de Ambiente, v. y. (2007). *Licenciamiento Urbanístico*. Bogota: ISBN.

Municipio de Santiago de Cali despacho alcalde, resolución número A 0595 sep 2 del 2005 P.6 "

por medio del cual se resuelve recurso de apelación. (s.f.).

Núñez, C. (1995). *La propiedad horizontal*. Bogota: ediciones libreria el profesional.

Núñez, C. (1995). *La propiedad horizontal*. Bogota: Libreria el profesional.

Ramirez, j. (1998). *importancia de la investigacion*. bogota: temis.

Ramirez, J. (1998). *Importancia de la Investigación*. Bogota: Temis.

Roa, R. (1999). *Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia*. Bogota:

Universidad Javeriana.

Roa, R. (1999). *Hacia un nuevo régimen de la propiedad horizontal en Colombia*. Bogota:

Universidad Javeriana.

Sentencia C-026/98 Dr. ALEJANDRO MARTÍNEZ CABALLERO. (s.f.).