

## ARTÍCULO DE REVISIÓN

Construcciones sin licencia urbanística en el corregimiento panorama de Manizales, Caldas, Colombia. Facultad de posgrado, Escuela Superior de Administración Pública – ESAP.

---

Construccionswithoutanurbanlicense in the Panorama de Manizales, Caldas, Colombia. Facultad de posgrado, Escuela Superior de Administración Pública – ESAP

Leandro Ignacio, Campiña Valencia; Mary Sela Henao Garzón, (2021).

### Resumen

El presente artículo propone al lector una mirada desde la Administración Municipal de la Ciudad de Manizales en Colombia, precisamente desde la Corregiduría Panorama, al fenómeno de los comportamientos que afectan la integridad urbanística y el desarrollo de construcciones sin la debida licencia; comportamiento que se encuentra tipificado en el Numeral 4 del Artículo 135 de la Ley 1801 de 2016; además, determinar las causas que conllevan a realizar actividades de construcción ilegal so pena de incurrir en actos delictivos que pueden llegar hasta la pena privativa de la libertad como también ofrecer un punto de vista desde el comercio de la tierra en el país y el mercado ilegal de compra/venta de lotes con fines de parcelación y construcción; esto, sin dejar de lado el enfoque social, político, administrativo y legal de la problemática, enfoques que permiten evidenciar las debilidades de los actores públicos y autoridades responsables del control urbanístico en el territorio y el problema generado al ordenamiento territorial en el Municipio en el marco de la ley 1801 de 2016. Finalmente, este artículo ofrece una mirada a las situaciones sociales de pobreza y necesidad de vivienda en lo correspondiente a las invasiones a predios públicos y/o privados, generalmente marcados por un interés colectivo de crear zonas ilegales de vivienda o de intereses particulares de aprovechar las deficiencias del Estado en el control de las construcciones ilegales.

**Palabras clave:** Administración Municipal, Corregiduría, construcciones sin licencia, ilegal, mercado de la tierra, invasión, autoridades, ordenamiento territorial, pobreza, necesidad, predios, vivienda, intereses colectivos, intereses particulares.

## Abstract

This article offers the reader a look from the Municipal Administration of the City of Manizales in Colombia, precisely from the Panorama Corregiduría, at the phenomenon of behaviors that affect urban integrity and the development of buildings without the proper license for the activity; behavior that is typified in Number 4 of Article 135 of Law 1801 of 2016; in addition, determine the causes that lead to carrying out construction activities under penalty of criminal acts, as well as offering a point of view from the land trade in the country and the illegal market for buying / selling lots for subdivision purposes and construction, without neglecting the social, political, administrative and legal approach to the problem; approaches that make it possible to show the weaknesses of the actors and authorities responsible for urban control and land use planning in the Municipality, within the framework of Law 1801 of 2016. Finally, this article offers a look at the social situations of poverty and need in the framework of the phenomenon of invasions of public and / or private properties, generally marked by a collective interest in creating illegal housing areas or private interests to take advantage of the deficiencies of the State in the control of illegal constructions.

**Keywords:** Municipal Administration, Corregiduría, constructions without a license, illegal, land market, invasion, authorities, territorial ordering, poverty, necessity, properties, housing, collective interests, private interests.

---

### **Construcciones sin licencia urbanística en el corregimiento panorama de Manizales, Caldas, Colombia.**

Según información del Despacho de la Corregiduría Panorama de Policía, la construcción sin licencia urbanística se está convirtiendo en toda una tendencia en la zona, ya que no se puede desconocer que resulta fácil burlar a las autoridades y construir sin permisos, esto por la ubicación de las construcciones que en muchos casos están ocultas por la

arborización de la zona, pero también por la notable precariedad de los procedimientos establecidos para que las unidades de vigilancia y control urbanístico avoquen la situación. Esta situación en efecto corresponde a la inspección de policía rural o corregiduría, que para el caso panorama, se tiene que en lo corrido del año 2020 se radicaron en el despacho de 2 a 3 denuncias semanales por este comportamiento, denuncias generalmente accionadas de parte de ciudadanos que prefieren no identificarse por temor a represalias de los presuntos infractores, no obstante, los denunciados son catalogados

por la administración municipal como ciudadanos preocupados con un interés general por la conservación del *statu quo* de la zona y la ley protege la condición de anónimo y garantiza su derecho a denunciar.

Los casos de denuncias en comento, generalmente están relacionadas con algún tipo de construcción ilegal, sea un movimiento de tierra, un loteo o parcelación de un terreno, una edificación para vivienda o de tipo comercial, un barrio, un endurecimiento determinado, entre otros tipos de obras de construcción, destacando que en el despacho se han radicado quejas por denuncias de adecuaciones de terreno y loteos hasta para 20 viviendas, toda una urbanización sin permisos y llama la atención que la Administración Municipal no se entere de la situación por sus propios medios, lo cual demuestra a simple vista que la Corregiduría Panorama de Manizales avoca conocimiento de las denuncias y la ilegalidad en las construcciones, de acuerdo a los intereses de los ciudadanos por denunciar y no por una labor de oficio o como resultado de la investigación de las unidades de vigilancia y control urbanístico del municipio de Manizales.

Definido el fenómeno, cabe preguntarse ¿Por qué se construye sin licencia en el Corregimiento Panorama de Manizales?

Una primera hipótesis podría ser, que este comportamiento este relacionado con la complejidad para reunir todos los documentos que requiere una licencia de construcción, lo

cual no es un trámite ágil, expedito o económico; toda vez que el paquete mínimo de requisitos establecidos para la obtención de una licencia de construcción para una vivienda unifamiliar, se cotizó en el año 2020, alrededor de los \$4.500.000 de pesos, este precio, sin contar con estudios técnicos adicionales que se requieran después del resultado del estudio de suelo, el cual determina si el terreno es apto o requiere acondicionamientos o reforzamientos para garantizar estabilidad a la construcción. Sin embargo y aunque parezca un poco costoso y complicado de tramitar un permiso de construcción trae beneficios al inversionista, toda vez que resulta de suma importancia para garantizar la inversión en la obra, el conocimiento técnico de la estabilidad del terreno, el tipo de adecuaciones que se deben realizar para la mitigación de riesgos, las afectaciones generadas por deslizamientos o hundimientos, el peso máximo que puede llegar a soportar la estructura, el tipo de materiales que deben usarse para que la construcción no colapse y se pierda la inversión (incluso vidas) y el conocimiento de la planeación y desarrollo territorial del Municipio a través del análisis del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), documento que plasma la ubicación de los futuros desarrollos del municipio, como las obras de construcción, vías nacionales, interveredales, parques, zonas declaradas como reserva natural o zonas de alto riesgo y en ese sentido, es importante observar desde un punto de vista técnico, que los requisitos para obtener

una licencia no son más que la confirmación de que todo está en perfectas condiciones para el proyecto de construcción y que todo este conocimiento del predio permite invertir dinero, tiempo y recursos con mayor seguridad y con la confianza de no verse inmerso en investigaciones judiciales y/o procesos administrativos que puedan terminar en demoliciones y multas, hasta penas privativas de la libertad.

### **¿Cultura de la ilegalidad, desconocimiento o falta de sentido común?**

Es posible y poco descartable que exista en la cultura de particulares, colectivos o de constructoras, un ánimo de no acatar las normas, de tener comportamientos evasivos a las disposiciones legales, irrespetar los derechos de los demás, creerse “muy vivo” al burlar y desacatar la autoridad, pero ¿hasta dónde resulta lógica esta conducta cuando se está abordando el tema de las garantías de inversión, seguridad, integridad y legalidad, respecto de las construcciones?

(BULA, 2020) Señala en una de sus columnas el 29 de marzo de 2019 que: “Los poderes subterráneos ilícitos capturan importantes espacios de la sociedad, para permear a la gente con la cultura de la ilegalidad. Está se empieza a compenetrar en la vida cotidiana de las personas cuando hay ausencia

de una cultura ciudadana responsable.” Sin embargo, también hay que reconocer que el mayor número de denuncias conocidas en el Corregimiento Panorama, han sido promovidas por la misma ciudadanía; entonces ¿hasta dónde los ciudadanos tienen arraigada la cultura de la legalidad? ¿De qué depende que se eleve una denuncia ante las autoridades? Preguntas de carácter social que llevan a pensar si un determinado grupo de ciudadanos tienen valores que otros no poseen, o si es válido sectorizar por jurisdicciones la cultura ciudadana, ante lo anteriormente expuesto el Periodista Adolfo Bula nos lleva a reflexionar sobre la siguiente afirmación: (BULA, 2020) “Estos comportamientos ciudadanos violatorios de la convivencia, conllevan a no adoptar el reconocimiento de la legalidad como parte sustancial de la vida y como un valor agregado de la comunidad local”.

Por otra parte, al momento de tramitarse una queja y requerir a los dueños del predio para que asistan al despacho de la Corregiduría Panorama de Policía a exponer las razones de su comportamiento, es muy frecuente escuchar justificaciones como: “Yo tenía entendido que en el sector rural no se necesitaban licencias” o “la persona que me vendió me dijo que podía construir”, este tipo de respuestas llevan a analizar varios conceptos que han sido desarrollados por la Honorable Corte Constitucional Colombiana a través de sentencias, como la C-651/97, de la cual se puede observar que la Corte acepta el

desconocimiento, la buena fe y la presunción de inocencia señalando que:

“Puede afirmarse con certeza que no hay siquiera un jurista especializado en una disciplina jurídica particular que pueda responder por el conocimiento cabal de las que constituyen el área de su especialidad. Mucho menos puede esperarse que un ciudadano corriente conozca todas las normas que se refieren a su conducta”. (C-651/97, 1997).

Igualmente la Corte es contundente al invocar las disposiciones de la Constitución Política Colombiana, como lo señalado en su artículo 95, donde establece que: "Toda persona está obligada a cumplir la Constitución y las leyes" en ese sentido se puede concluir que el desconocimiento de la ley no exime de responsabilidades y la Corte desarrolla este precepto a través de varios conceptos como el: “deber general de obediencia del derecho”, “presunción de la inocencia e ignorancia de la ley”, “presunción de buena fe e ignorancia de la ley” entre otros.

Dado lo anterior, vale la pena preguntarse si el desconocimiento de las normas urbanísticas es entonces: ¿falta de pedagogía en la materia?, ¿desinterés de los presuntos infractores? o ¿desobediencia?

Así las cosas, la Administración Municipal mantiene una posición crítica frente a la modalidad de construir sin licencias por el riesgo inminente que representa para una familia

habitar en la zona rural del Corregimiento Panorama de Manizales, en muchas ocasiones sin tener certeza del tipo de vocación del sector, sin considerar los lineamientos en materia urbanística contemplados en el POT y los riesgos que se puedan presentar dada la inestabilidad del suelo de la zona.

### **Corregidora panorama de policía**

Sin perjuicio a las demás actuaciones jurídicas que se puedan adelantar en la jurisdicción ordinaria respecto de los procesos que se relacionen a infracciones urbanísticas en la zona rural, son las Corregidurías quienes tienen la obligación de preservar el orden en materia de seguridad y convivencia, siendo el Corregidor la primera autoridad administrativa del corregimiento; toda vez que el artículo 206 del Código Nacional de Seguridad y convivencia Ciudadana en su numeral 2° expone de manera clara que a los Corregidores les corresponde conocer de los comportamientos que afectan la integridad urbanística en los siguientes términos: “Conocer los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, actividad económica, urbanismo, espacio público y libertad de circulación”.

En ese sentido, queda claro que los despachos de las Corregidurías tienen las facultades suficientes para adelantar todas las acciones pertinentes después de conocer de los casos de construcciones sin licencias y en

consecuencia hacer cumplir la normatividad que regula la actividad de construcción en su jurisdicción. Para medir un poco la magnitud de la situación, según informe de la Curaduría N°1 de Manizales, publicado en su portal web, esta curaduría otorgó 5 licencias de construcción en el Corregimiento Panorama de enero a agosto del año 2020 y por su parte la Curaduría N°2 expidió licencias para 4 construcciones en el mismo Corregimiento para el mismo periodo, para un total de 9 licencias de construcción expedidas y según información de la Corregiduría Panorama de Policía dentro del mismo periodo del año, se registraron denuncias por 12 construcciones sin licencia urbanística configurando comportamientos que afectan la integridad urbanística tipificados en el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 en alguno de los numerales 4 o 5, algunas de las denuncias alertaron sobre varias construcciones en predios donde se detectaron loteos y movimientos de tierra para construir, se evidenciaron adecuaciones para 5 viviendas como lo sucedido en la Vereda La Aurora y predios adecuados para construir hasta 20 unidades de vivienda como el caso denunciado por la comunidad en la Vereda El Arenillo.

De acuerdo con lo anterior se puede concluir que se registraron 9 construcciones legales contra 12 construcciones ilegales en el mismo periodo de tiempo; sin tener en cuenta que algunas denuncias mencionan loteos hasta para 20 unidades de vivienda y se quedan por

fuera de las estadísticas aquellas construcciones que no son denunciadas.

### **Procedimiento de la autoridad de policía y el equipo de vigilancia y control urbanístico**

Aunque las denuncias representan una parte del trámite que se debe surtir en el despacho, luego de avocar conocimiento de la misma, se procede a solicitar a la Unidad de Vigilancia y Control Urbanístico de la Secretaría de Gobierno, programar una visita al sitio para verificar si la construcción cuenta con la respectiva licencia de construcción o esta se encuentra en trámite y posterior a la visita de inspección, los ingenieros del equipo deben emitir las recomendaciones pertinentes en un informe técnico especializado ante la Corregiduría, con el cual se logra determinar si las obras son ilegales; de no presentar la licencia, el despacho procederá a radicar un proceso administrativo, se citará a los involucrados a una audiencia pública para que expongan las razones de su proceder, si el presunto infractor demuestra intención de solicitar la licencia de construcción, (legalizar la obra) se le concederá un tiempo para que comience a tramitarla en alguna de las Curadurías urbanas de Manizales y para ello tiene derecho a 60 días como máximo, tiempo durante el cual, no podrá continuar con la obra so pena de incurrir en fraude a resolución

administrativa, y en el caso de incumplir con lo requerido en audiencia, el despacho ordena la demolición.

Por otro lado, se tienen las multas, que por este concepto dependen de la cantidad de metros cuadrados que se hayan construido, para estratos 1 y 2 las multas pueden oscilar entre 5 y 12 salarios mínimos mensuales legales vigentes, sin embargo, nunca superaran los 200 y el valor total de las multas no excederá el valor catastral de la edificación.

Es importante destacar el papel que juega el Equipo de ingenieros del Equipo Técnico de Vigilancia y Control Urbanístico, quienes dan el visto bueno o emiten concepto negativo sobre las construcciones en el marco de sus competencias, las cuales están definidas por la Función Pública en los siguientes términos “Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.” (Función Pública, 2010).

Este decreto menciona el marco de acción del control urbano, durante y posterior a la construcción en el supuesto de que las construcciones que se inician, todas cuentan con licencia urbanística; no obstante el Municipio de Manizales cuenta con la Unidad de Vigilancia y Control Urbanístico adscrita a la Secretaria de Gobierno, grupo consolidado de expertos, los cuales cumplen una función importante como consultores y autoridad competente para dictaminar el estado de las obras, la ilegalidad de las mismas y emite las recomendaciones a que haya lugar. En ese sentido para la Corregiduría Panorama representa un apoyo técnico muy importante y se considera la autoridad oficial para emitir concepto especializado que obra como prueba para tomar decisiones de fondo y pertinentes a cada proceso.

Por otro lado, Este equipo de expertos se encuentra facultado para avocar conocimiento y realizar visitas de inspección urbanística de oficio sin accionantes, emitiendo después sus hallazgos a través de informe a la inspección de policía de la jurisdicción correspondiente.

Otro factor importante en el control de las infracciones urbanísticas es la Policía Nacional, la cual tiene el deber de informar a la Corregiduría de aquellas construcciones que se estén adelantando y que no cuenten con la valla informativa de construcción; sin embargo, aunque la Policía Nacional tiene los medios para trasladarse por los diferentes sectores del Corregimiento, en muchas ocasiones

no cuenta con el tiempo suficiente para atender este tipo de casos por falta de unidades policiales o de medios disponibles para cumplir con esta labor.

Cabe destacar que la Policía Nacional ha sido un puente importante entre las personas que desean denunciar una construcción ilegal y el Despacho de la Corregiduría Panorama de Policía, asesorando en primera instancia a los denunciantes sobre las instancias a las que puede acudir, contacto y requerimientos mínimos para interponer una queja por comportamientos que afectan la integridad urbanística.

### **Perspectiva humanitaria de las construcciones ilegales**

Otra mirada que resulta importante examinar es aquella que tiene que ver con la escases de terrenos aptos para la construcción o edificación de viviendas, que como se ha venido analizando en el desarrollo del trabajo, puede llegar a ser un detonante para que las personas se sometan a infringir la ley, la necesidad de vivienda de la población de Manizales también debe ser detenidamente analizada, hasta donde los ciudadanos se sienten en la necesidad de invadir predios ajenos sean públicos o privados, o de construir en los terrenos propios ante la necesidad de tener un lugar donde habitar; sin embargo, esta situación trae consigo otro inconveniente a la administración municipal en

el sentido en que las invasiones o asentamientos subnormales obligan en el tiempo a que la administración tenga un tratamiento especial al momento de proceder a su desalojo, observando sus derechos en cuanto a reubicación o legalización, entre otros

Ante esto, el texto “alternativas de solución frente a la construcción de vivienda ilegal en Valledupar” de Ana Mejía Araujo, plantea en su página 30, las necesidades de vivienda en la población en los siguientes términos: “La construcción de vivienda en las periferias urbanas, zonas de alto riesgo y áreas rurales, sin la formalización que exige el ordenamiento jurídico colombiano, lleva a las administraciones municipales a prestar ayuda humanitaria a las poblaciones que ocupan estos predios, que es atendida como el reconocimiento de ocupación que la administración municipal hace a estas poblaciones, se dan situaciones como la exigencia de servicios, derecho a una vivienda digna. La única alternativa es la reubicación como parte de esa ayuda humanitaria”

Lo que agrava la situación de Valledupar y en general la de muchos territorios de Colombia, es la permisividad de la administración municipal frente a este tipo de comportamientos, generalmente las alcaldías no actúan de oficio, prueba de ello es que en un gran porcentaje, las denuncias atendidas por ocupaciones ilegales, construcciones ilegales e

invasiones son accionadas por los mismos ciudadanos.

La doctora Araujo menciona en la página 31 “Existen invasiones que toman un predio privado o público y allí se mantienen bajo el consentimiento de las administraciones municipales, dándose casos donde se les califica como asentamientos subnormales a los cuales se les presta servicios públicos, contrariando la ley y haciendo caso omiso de sus funciones administrativas”

Así es como, se van dificultando los procedimientos administrativos en pro de conseguir la restitución del orden urbanístico sobre los predios en los cuales se adelantan construcciones ilegales sean privados, públicos o resultado de invasiones; ya que consentir este tipo de actuaciones y no atender oportunamente las denuncias, ya sea de oficio o a petición de parte, puede generar una serie de hechos como la instalación de servicios públicos domiciliarios, afectaciones a los derechos derivados de las servidumbres, perturbaciones a los vecinos colindantes y caducidades de la acción administrativa por la tardanza en las decisiones que deben tomar las autoridades al respecto.

### **Proceso de urbanización en la periferia**

La zona rural no solo de la ciudad de Manizales, sino de diferentes territorios de

Colombia, se viene constituyendo en un desorden urbanístico, también se viene diferenciando de la organizada zona urbana o ciudad formal, convirtiéndose en unas zonas sin planeación y sin control urbano. Esto puede obedecer a otro enfoque de aquellos comportamientos contrarios a la integridad urbanística que se debe tener en cuenta y es el concepto de la creación de un hábitat propio y bajo la perspectiva de la pobreza.

En virtud de lo anterior, la Tesis de investigación presentada como requisito para optar al título de Magister en Gestión Urbana, presentada por MIGUEL ANGEL VARGAS GALLEGO en el 2018, expone en su página 17 lo siguiente: “Como punto de partida de la investigación se establece la tensión entre la ciudad formal y ciudad informal, y como elemento central de la misma, cuenta el concepto de ciudad informal con diversos enfoques y miradas caracterizadas por una visión disciplinar y en ocasiones fragmentada; en este sentido el Banco Mundial ha identificado a la ciudad informal como producto de divisiones irregulares, pasando por alto temas como las autorizaciones y una marcada ausencia en el cumplimiento de normas urbanísticas”

En ese sentido, lo que propone el autor, basado en las publicaciones del Banco Mundial va encaminado a caracterizar la ciudad informal como aquella que no cumple con las regulaciones en materia de urbanismo, haciendo un importante llamado a que permitir, tolerar o

consentir este tipo de construcciones, desfigura el ordenamiento territorial que tanto se debate en las corporaciones públicas territoriales, generando otros inconvenientes como pérdida de capacidad de decisión sobre las zonas de expansión, pérdida de las zonas con determinada vocación y afectaciones a las zonas de interés cultural o histórico entre otros.

A esto el autor suma a su trabajo que uno de los factores relacionados con la construcción irregular o sin el lleno de requisitos, también tiene que ver con la pobreza, según o Hardoy y Satterhwaite (1987:12) lo cual expone en los siguientes términos: “A lo largo de la historia los pobres han creado siempre su propio hábitat: sus viviendas y barrios. Durante milenios han construido sus asentamientos, ya fueran urbanos o rurales, sin tomar en cuenta las que podrían denominarse normas ‘oficiales’ de la ciudad de las élites, que variaban según la región, la cultura y el período histórico”

Ante esto, se podría decir que en el Corregimiento Panorama de Manzales no es común evidenciar este tipo de conductas relacionadas con la pobreza, de hecho, los asentamientos irregulares o invasiones de predios por personas en situaciones económicas precarias o de bajos recursos, generalmente se dan en la zona urbana, en sitios cercanos a los barrios o zonas sub-urbanas. No obstante, si resulta cierto que las personas en condición de pobreza no tienen en cuenta la conveniencia de construir en zonas aptas, tampoco se conservan

los retiros recomendados para el aprovechamiento de la zona en cuanto a movilidad peatonal y vehicular, se observa en gran número de zonas con construcciones irregulares, escaleras peatonales y callejones sin salida, lo que puede obedecer al patrón de comportamiento descrito.

### **Una propuesta de reforma**

La Alcaldía de Medellín presentó, después de un trabajo con la Asociación de Ciudades Capitales, al Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio una solicitud de reforma de algunos puntos, entre estos: reglamentación de la revisión de diseños y crear la superintendencia de control de curadurías y de la actividad constructora e inmobiliaria, Se pidió que el certificado del permiso de ocupación de la obra expedido por el Supervisor Técnico, fuera un requisito para la escrituración del inmueble; por último el Alcalde de Medellín, Aníbal Gaviria, determinó construir una ruta llamada Medellín Vivienda Segura 2014-2024, cuyo fin sería hacer seguimiento a los procesos de control urbanístico y al cumplimiento de las normas y las obligaciones de las empresas constructoras.

### **La responsabilidad de los curadores**

Un tema que se ha abordado de manera tacita a lo largo del trabajo propuesto, es el que tiene que ver con una de las entidades

encargadas del trámite de la legalización de las construcciones, las curadurías y el ejercicio de sus funciones, algunas detalladas desde sus inicios en la ley de ordenamiento territorial, Ley 9 de 1989 y ley 388 de 1997 hasta las más recientes, por medio de las cuales es claro el legislador al indicar que las curadurías realizan una función del estado y en virtud de ello se encargan de legalizar, controlar y regular el uso adecuado de las propiedades privadas en las cuales se pretende desarrollar actividades urbanísticas.

En ese sentido, resulta necesario recordar que son las curadurías urbanas, aquellas primeras instancias a las que se acercan los ciudadanos cuando desean construir, o ese es el escenario ideal; por tal razón es necesario que la curaduría cuente con una dependencia diseñada exclusivamente para el asesoramiento integral a sus usuarios que permita ofrecer una total claridad sobre las ventajas e implicaciones de emprender una actividad constructiva.

Además de ello, son los curadores los llamados a realizar un control posterior a la expedición de la licencia, toda vez que, existen casos donde los solicitantes realizan trámites para ejecutar una obra determinada y resultan construyendo otra diferente desconociendo los parámetros legales y técnicos de la licencia que les fue expedida.

La verificación por parte de las curadurías, del cumplimiento de la resolución de la licencia, cobra gran importancia cuando

suceden casos catastróficos, como lo ocurrido con el Edificio Space, en envigado, ciudad de Medellín, Colombia, el caso fue muy trascendental para el país por el desplome de una de las torres, siendo una de las causas del desastre, la falta de control de la curaduría, sobre esto, el artículo “Omisión en la expedición de licencias urbanísticas” de Luis Ángel Rodríguez Adarme y Nilson Higuera Rondón exponen:

“Lo anterior, no es el reflejo exclusivamente de fallas imputables a la empresa constructora de dicho complejo de edificios, sino que repercute en el proceso de la expedición de la licencia para la construcción de los mismos, pues como ocurrió en este caso, el curador segundo de la ciudad de Medellín, el señor Carlos Alberto Ruiz Arango, se vio seriamente involucrado en las causas que según los estudios, habrían confluído en el desplome de la torre seis (6) y en las fallas de los edificios que aún se encontraban en pie,”

Es por esto que las curadurías urbanas tienen una responsabilidad y son pieza fundamental frente a las construcciones legales e ilegales, por un lado, por sus funciones de asesor y por el otro en cuanto a sus funciones de control pre y post a la expedición de sus licencias de construcción, funciones que en ocasiones no se ejecutan a cabalidad como se pudo evidenciar en el caso Space y los demás que no han sido tan sonados.

## **La pobreza en el marco de las construcciones ilegales**

Si hay algo que definitivamente marca la diferencia entre una construcción con el lleno de requisitos y una ilegal es la pobreza, esto ha sido demostrado a través de las observaciones hechas a barrios construidos de manera irregular, jurídicamente conocidos como invasiones o asentamientos irregulares, los cuales denotan obras de construcción a medias, algunas hechas a partir de conocimientos básicos en la actividad constructiva, pero se observa una notable improvisación en el diseño, materiales deficientes, falta de servicios públicos domiciliarios, falta de acceso a la vivienda, entre otros factores que demuestran que los responsables de aquellas construcciones, son personas de escasos recursos sobre todo por la baja inversión en el proyecto.

Para tener más claridad sobre el escenario propuesto, el Centro de Investigaciones de la universidad Libre Seccional Cúcuta en su propuesta de investigación sobre las condiciones establecidas en el ordenamiento jurídico colombiano para la legalización de los asentamientos humanos urbanos expone: “Los asentamientos urbanos irregulares se consideran un conjunto de personas que habitan un predio de forma ilegal, ya sea de propiedad privada o del Estado, que se desarrollan en condiciones de precariedad y marginalidad demostrando de alguna manera, la

ineficacia Estatal en dar solución la problemática social y económica que vive el país, debido a los altos niveles de pobreza, de precariedad laboral, informalidad, educación, además de la violencia que ha sumido por años al país, desencadenando desplazamientos forzados, despojo de tierra y diferentes migraciones, que han hecho de las ciudades el acopio de personas en situación de gran vulnerabilidad, que requiere de la actuación diligente del Estado.”

Dado lo anterior y desde la óptica del comportamiento de las personas menos favorecidas, es fácil entender por qué en ocasiones existen comunidades que deciden invadir predios sin importar las implicaciones legales y las demás consecuencias que pueda generar este comportamiento contrario a la integridad urbanística, en ocasiones las necesidades de una vivienda, la falta de oportunidades laborales, las deficiencias en los procesos de asignación de beneficios relacionados con auxilios para las comunidades menos favorecidas, motiva a recurrir a este tipo de conductas; lo anterior sin justificar el comportamiento, pero reconociendo las debilidades del estado en la aplicación de programas de vivienda para los más pobres, así como también la reivindicación que adeuda el mismo estado colombiano a sus ciudadanos.

## **La problemática de la vivienda en el marco de los planes de vivienda de interés social**

En la misma línea, hay que decir que Colombia viene siendo construida y habitada de manera irregular en diferentes zonas del territorio nacional debido a que el país aún se encuentra en desarrollo, esto significa que, en la práctica, se planifica el territorio de manera periódica, siendo las corporaciones públicas quienes en muchos casos no adoptan modelos de ordenamiento territorial de administraciones anteriores, sino las que a bien consideran para el tiempo del ejercicio de sus funciones.

Cuando se analiza la forma irregular en la que se construye en el territorio, hay que analizar factores como la pobreza, la falta de terrenos aptos para actuaciones urbanísticas entre otros, que básicamente es lo que genera desorden urbanístico, tal como lo menciona el estudio de caso sobre barrios y consolidación urbana a partir de políticas de vivienda social en Colombia en los siguientes términos: “Colombia al ser un país en desarrollo presenta problemáticas significativas respecto a la consolidación urbana, siendo las ciudades un retazo de edificaciones sin concluir y de lotes baldíos, una de estas problemáticas se debe a la falta de planificación urbana y la poca coordinación de las normativas, lo cual no permite un manejo adecuado de las ciudades; sumado a esto, se encuentran los bajos ingresos de la población y el déficit habitacional que obliga a las familias a recurrir a soluciones de vivienda precarias...” (López Blanco, 2019)

Uno de los factores más importantes, viene siendo el beneficio que adquieren los invasores de predios en el tiempo, a quienes al momento de ser desalojados, se les debe reconocer las mejoras realizadas en el inmueble y según el alcance del trámite se deben reubicar en condiciones de habitabilidad digna.

Uno de los casos más comunes es encontrar lotes administrados por CISA en venta, los cuales en su mayoría se encuentran invadidos y cuyo requisito para desalojo es llegar a un acuerdo con los habitantes de dicho inmueble con el fin de reconocer las mejoras a la vivienda o el predio, sea una casa de esterilla, los servicios públicos instalados, obras de estabilización del lote entre otros, dificultando al nuevo titular del inmueble, el disfrute del mismo.

Así las cosas, es importante hacer un análisis a los subsidios para mejora de vivienda, realizando un filtro encaminado a conocer la naturaleza del inmueble al que se desea invertir los recursos y en ese sentido comprobar la titularidad del inmueble para que el estado no incurra en perjudicar a los verdaderos titulares, toda vez que otorgar recursos a un invasor del predio, es facilitar la estadía del invasor, se debe garantizar que aquellos beneficios lleguen a las personas y familias que cumplen los requisitos sin transgredir los derechos de los dueños de los predios.

## **Informalidad urbana**

Lo que no se puede desconocer sobre la dinámica de las construcciones ilegales, es que, en algunos casos, estas obedecen a un mercado informal que en la mayoría de casos se encuentra al margen de la normatividad vigente que regula la construcción en Colombia, este mercado genera buenas utilidades a sus vendedores, en ocasiones, personas o grupos organizados, compran terrenos, realizan parcelaciones y obras de explanación en ellos, para luego dividirlo con mojones ficticios y cintas amarillas que marcan una especie de lindero con el fin de vender un lote.

Es imprescindible traer a colación que es muy común ver este tipo de comportamientos no solo en Colombia, sino en toda América latina, fenómeno que obedece a las condiciones sociales y económicas de países en desarrollo, donde hay todo un nicho de mercado, toda vez que comprar un terreno, realizar estudios para la construcción en el mismo con el fin de cumplir con los requisitos para la expedición de la licencia de urbanismo es más costoso y demorado que adquirir un lote y construir en él, lo que en el tiempo puede llegar a ser legal, si se tiene en cuenta los términos de caducidad de la acción del aparato administrativo y las demás normas que protegen la posesión en Colombia.

Frente a este fenómeno, la tesis elaborada por Angélica Patricia Camargo y Adriana Hurtado publicada por la revista INVI de la universidad de Chile, expone a que se debe

el comportamiento de las personas a obtener predios en el mercado informal en los siguientes términos: “La informalidad urbana se comporta como una peculiaridad de los mercados de suelo en América Latina, y se asocia con determinados rasgos comunes y distintivos de la ciudad latinoamericana, entre ellos la existencia de un régimen de salarios bajos, un lento crecimiento económico en contraste con un alto crecimiento poblacional, persistencia de la economía informal, una aguda desigualdad del ingreso, todo esto sumado a un muy rápido crecimiento urbano y una enorme debilidad del aparato estatal”

Como podemos observar este aparte hace mención a los escasos recursos de un grupo de personas que adquieren predios con el fin de construir su vivienda en ellos y que encuentran la forma de hacerlo posible a través de un mercado negro dedicado a la venta de lotes; en el caso que nos compete, es lo que viene sucediendo en algunos predios ubicados en el Corregimiento Panorama de Manizales, donde se viene presentando la venta de lotes de manera irregular, con la oferta de poder construir en ellos, en lugares como Vereda la Aurora, Vereda San Peregrino o Vereda El Arenillo por nombrar algunos sectores.

## **El mercado de la tierra y los programas de vivienda**

En el mercado de la tierra en Colombia, ha sido el Estado un ente regulador desde la perspectiva correctiva y no desde la perspectiva preventiva, ejemplo de esto, es que la normatividad vigente es permisiva frente a la venta de lotes, considerando que cualquier persona puede vender un inmueble así no sea el titular bajo la figura jurídica de “Venta de cosa ajena”, no obstante, al momento de iniciar los trámites jurídicos para la adquisición del inmueble es donde se manifiestan inconvenientes si la venta no está acordada con el titular.

A lo anterior se suma la poca presencia del estado en aquellos escenarios donde se requieren soluciones de vivienda, es decir, pareciera que el estado a través de sus administraciones municipales y departamentales, no ofrecieran soluciones de vivienda pero tampoco permiten la comercialización ágil de la misma, en un país en desarrollo como el nuestro, es necesario tener claro que se requieren permanentemente zonas de expansión en el marco de programas de vivienda pero no se le da el status de urgencia y celeridad que amerita, ejemplo de esto es la falta de zonas de expansión en los Planes de Ordenamiento Territorial debatidos en las corporaciones públicas.

Ante este fenómeno Miguel Ángel Vargas Gallego en su tesis Cali para pocos: mercado informal de suelo y producción de la estructura urbana. El caso de estudio de la comuna 13 en el Distrito de Agua blanca en Cali

expone: “En Colombia el componente más débil de las políticas de vivienda, ha sido históricamente el de la gestión del suelo como parte de la función pública del ordenamiento del territorio y los organismos públicos siempre se enfocaron en los posibles paliativos y no en la prevención del problema. El flujo constante y la producción de suelo urbanizado a un precio bajo dotado de todos los soportes debe contemplarse en los proyectos de vivienda social desde su concepción.”

Frente a la proyección que debe tener una corporación pública y su administración de turno, quienes aprueban el ordenamiento territorial para los próximos 12 años en su territorio, deben tener en cuenta los estudios demográficos, clasificación de estratos predominantes y población en estado de pobreza entre otros factores, como datos de suma importancia para el ordenamiento de su territorio. Esto porque no resulta coherente que se proyecte a futuro una ciudad que no se va a construir, toda vez que la necesidad de tener vivienda, generará invasiones en las zonas suburbanas y rurales como se ha venido documentando y evidenciando a lo largo de la historia, situación que desdibuja el concepto de ciudad planeada, alterando la proyección de zonas de población y de urbanización de las ciudades, modificando la planeación de las vías de acceso y tránsito vehicular, alterando los programas y proyectos para la conservación de los recursos naturales, hídricos, renovables y demás, el uso y conservación del patrimonio

histórico, generando inseguridad en aquellos sectores invadidos o poblados sin el lleno de los requisitos para ello, desprovistos de presencia policial y en general la ausencia del aparato del Estado, entre otros factores que en el tiempo han demostrado que se convertirán en unaprobática social, cultural, administrativa y legal que generará retrasos en la construcción de la ciudad planeada a través del POT y finalmente conllevará a un atraso en el desarrollo del territorio, entre otras cosas, por el desvío de recursos para atender de manera paliativa los nuevos retos que genera el fenómeno de las construcciones ilegales.

### **El capital social y sus intereses colectivos**

Dejando a un lado las definiciones que sobre capital social se puedan encontrar en el marco del derecho comercial o mercantil en términos de activos, el capital social también se ha estudiado como concepto desde el punto de vista de la acción colectiva regulada de manera propia e inherente en cada grupo poblacional que se beneficia mutuamente, este concepto lo expone Carlos Augusto Moreno Luna en su Tesis de Doctorado en ciencia y tecnologías ambientales: Pobreza y movilidad cotidiana. Realidades en Bogotá y Soacha, Colombia en los siguientes términos: “El capital social es un término que comprende normas y facilita la acción colectiva para beneficio mutuo y ayuda a

entender el desempeño de la vida cotidiana en diferentes grupos, adicionando un recurso potencial que enlaza con una red duradera e identifica las relaciones mutuas y se relaciona entre asociaciones que persiguen un beneficio económico, social o financiero, además el capital social es lo que más diferencia ciudades organizadas y seguras de ciudades y comunidades no seguras”

Así las cosas, a lo que se refiere el autor, es que el capital social son los recursos que tiene a la mano determinado grupo poblacional, que los vincula, los convierte en una sociedad y los identifica por sus características propias y su cercanía entre ellos mismos al igual que la búsqueda por lograr sus mismos objetivos e ideales.

Resulta importante destacar este concepto en este artículo, toda vez que como se ha evidenciado, en muchos lugares las invasiones pueden presentarse de manera individual o colectiva, siendo esta última una opción más atractiva para los presuntos invasores por el respaldo que genera contar con más personas que buscan el mismo objetivo, como también la complejidad para el estado cuando avoca casos que involucran a más de una persona.

Recordemos lo que sucedió en el año 2019 sobre la vía al Guamo en la ciudad de Manizales, Caldas, donde un grupo de personas invadió un predio del Municipio y alcanzó a construir unos 230 cambuches donde pretendían

habitar cerca de 1000 personas, luego de conocido el hecho, la administración municipal inicio acciones y fue en segunda instancia después de proferir orden de policía la inspección sexta de policía; quien ordenó el desalojo y desmonte de estos cambuches. Lo que realmente llama la atención, es que se encontraban unidos los habitantes de ese sector de la ciudad, por el interés común de permanecer allí, algunos tras la decisión de desalojo hablaban en colectivo requiriendo reubicación de sus familias, derecho a la vida digna, el reconocimiento de más de 20 años de la invasión, lo que a todas luces indica que se debe actuar de manera más ágil frente a la mínima intención de invasión, previniendo que se convierta en un colectivo que encuentre un interés común y se transforme este interés en su capital social desencadenando una problemática para la administración municipal y los agentes del estado.

## **Conclusiones**

1. En muchas ocasiones las personas hacen caso omiso de la norma, no saben en qué entidad se tramita, cuáles son los requisitos, cuáles son las sanciones del incumplimiento de la ley o simplemente mencionan desconocer que existe una licencia que autoriza la construcción en su predio.

2. Para futuras soluciones frente a las construcciones ilegales, se deben tener en cuenta varios factores que inciden en la deficiencia del estado:

- En la zona rural se dificulta la visualización de construcciones por el tipo de terreno, extensión y ocultamiento de las obras entre los árboles y las zonas de sembrado.
- En la zona rural es difícil detectar construcciones de este tipo por encontrarse fuera de la visualización de la comunidad, en varias ocasiones ni los vecinos colindantes se enteran porque no viven permanentemente en el sitio o simplemente no consideran que la construcción requiera permisos.
- En la zona rural, la comunidad es temerosa de denunciarse este tipo de comportamientos, por ello, generalmente las denuncias por construcciones sin licencia se reciben de manera anónima, para proteger la identidad del denunciante, aun así, se debe incentivar más la denuncia.
- Incrementar los programas de educación en temas relacionados con la construcción urbanística donde los ciudadanos puedan acceder a la información de manera más clara y directa, recibir asesoría personalizada y donde el factor desconocimiento no sea la razón por la cual las personas incurren

en comportamientos contrarios a la normatividad urbanística.

3. Involucrar a toda la Administración Municipal y demás entidades del Estado que ejecuten su función en la jurisdicción del Corregimiento Panorama para que denuncien aquellas obras en las cuales se detecte la actividad constructiva sin licencia, sobre todo aquellas que dentro de sus funciones deben recorrer el Corregimiento como Aguas de Manizales, CHEC, EMAS, CORPOCALDAS, entre otras entidades.

4. Realizar campañas de cultura ciudadana, donde se incluya una sensibilización a las personas del Corregimiento con relación a la importancia de acatar las normas, las disposiciones legales y conocer los derechos que le asisten a los vecinos y colindantes de las obras; como también generar conciencia de la importancia de garantizar una inversión segura y los riesgos que se corren al habitar una vivienda sin conocer el tipo del suelo o las adecuaciones que debe hacerse en el lugar.

5. Informar a las personas del sector y los interesados en emprender un proyecto urbanístico de las ventajas de contar con estudios técnicos que permitan conocer el proyecto en su totalidad, para tener claridad de los recursos físicos y financieros necesarios, la estabilidad del terreno, de la obra ante situaciones de riesgo geológico e hidrológico y el cumplimiento de los requisitos legales

incluyendo las afectaciones que pueda representar para el POT.

6. En atención al fenómeno de las construcciones ilegales en el Corregimiento Panorama de la Ciudad de Manizales, se debe ejercer un control más efectivo sobre las nuevas obras que se encuentren en curso; fortalecer las inspecciones urbanísticas en la jurisdicción, donde se incluyan medios de verificación como Drones que permitan acceder a una visual área y panorámica de los predios y se supere el inconveniente del encubrimiento de las obras con árboles, cultivos, poli sombras, entre otros elementos que no permiten visualizar la obra a nivel del suelo.

7. Fortalecer el control a las construcciones con el apoyo de la Policía Nacional, incentivando esta labor permanentemente a las unidades policiales por tener un contacto directo y permanente con la comunidad, motivando a los policías a informar oportunamente de cualquier tipo de movimiento del terreno que presuntamente pueda finalizar en una adecuación para futuras construcciones.

8. Considerar la posibilidad de producir estudios demográficos donde se evidencie la necesidad de creación de zonas de expansión suficientes de acuerdo a la población.

9. Generar más y mejores programas de vivienda para población de escasos recursos que permita cubrir la demanda de vivienda en el Municipio de Manizales.

## BIBLIOGRAFÍA

---

MORENO MORENO, M. (2017). *Alcaldía Municipal de Contratación en Santander*. Obtenido de INSPECCIÓN DE POLICÍA <http://www.contratacion-santander.gov.co/directorio-institucional/inspeccion-de-policia>: <http://www.contratacion-santander.gov.co/directorio-institucional/inspeccion-de-policia>

Arcus Global. (23 de Noviembre de 2017). *Arcus Global*. Obtenido de Arcus Global: <https://www.arcus-global.com/wp/importancia-y-tipos-de-levantamiento-topografico/>

Arcus Global. (7 de Febrero de 2018). *Arcus Global*. Obtenido de Arcus Global: <https://www.arcus-global.com/wp/importancia-y-funcion-de-los-planos-arquitectonicos/>

BULA, A. (2020). *Seguimiento.co*. Obtenido de Seguimiento.co: <https://seguimiento.co/opinan-los-expertos/la-cultura-de-la-ilegalidad-23855>

C-651/97, S. (3 de diciembre de 1997). *Corte Constitucional, Republica de Colombia*. Obtenido de Corte Constitucional, Republica de Colombia: <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1997/C-651-97.htm>

Camargo Sierra, , A., & Hurtado Tarazona , A. (2013). *Agentes y lógicas de la urbanización informal en Bogotá*. Obtenido de REDALYS.ORG Revista INVI 2013, 28 (78): <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=25828908003>

Carrillo, A. (2000 - 2020). *EL HERALDO*. Obtenido de Curaduría Urbana No 2,: <https://www.elheraldo.co/barranquilla/construcciones-sin-licencia-la-queja-mas-comun-647615>

Corte Constitucional de Colombia. (1991). *Contitución Política de Colombia*. Bogotá.

Función Pública. (3 de Mayo de 2010). *Función Pública*. Obtenido de Función Pública: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=39477>

Garro, M. A., & Rodrigues, T. -R. (2013). *Tesis Doctoral*. Obtenido de IMPACTO DE LA DIRECTIVA DE SERVICIOS EN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS Y DE ACTIVIDADES.

Hernández, C. P., & Contreras, J. R. (2017). *DETERMINAR LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO COLOMBIANO PARA LA LEGALIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS URBANOS*. Obtenido de

- UNIVERSIDAD LIBRE SECCIONAL CÚCUTA:  
<https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/15825/Arti%20Especializaci%C3%B2n%20Derecho%20inmobiliario%20y%20notarial-claudia%20y%20jorge%2010-06-2019.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático. (28 de Noviembre de 2019). *Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático*. Obtenido de Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático: <https://www.idiger.gov.co/rmovmasa#1>
- LA PATRIA. (14 de Mayo de 2017). Derrumbe en San Peregrino, vía Manizales-Chinchiná, bajo observación. *Derrumbe en San Peregrino, vía Manizales-Chinchiná, bajo observación*, pág. 3.
- LEY 1801 DE 2016. (31 de agosto de 2020). CONGRESO DE LA REPÚBLICA. Obtenido de CONGRESO DE LA REPÚBLICA: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_1801\\_2016.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1801_2016.html)
- López Blanco, D. M. (2019). *Universidad de Barcelona*. Obtenido de Barrios y consolidación urbana a partir de políticas de vivienda social en Colombia. Caso de estudio Tunja, Boyacá, Colombia: <http://diposit.ub.edu/dspace/handle/2445/131801>
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (1997). *Minvivienda*. Obtenido de Minvivienda: <http://www.minvivienda.gov.co/Mejoramiento%20Integral%20de%20Barrios/Licenciamiento%20Urban%C3%ADstico,%20Reconocimiento%20y%20Legalizaci%C3%B3n%20Asentamientos.pdf>
- Montoya N., C. (2009 - 2020). *habitissimo - Remodelaciones y Servicios para el Hogar*. Obtenido de IngeCostos S.A.S (Medellín, Antioquia): <https://preguntas.habitissimo.com.co/pregunta/que-precio-tendria-la-elaboracion-de-un-plano-para-una-casa-cuanto-valdrian-y-los-planos-hidraulicos-y-sanitarios#:~:text=Los%20planos%20arquitect%C3%B3nicos%20b%C3%A1sicos%20para,tienen%20un%20costo%20de%20%2>
- Nieto Escalante, J. (2017). *Catorce6*. Obtenido de Las 8 clases de suelos que tiene Colombia y para qué sirven: <https://www.catorce6.com/investigacion/11727-las-8-clases-de-suelos-que-tiene-colombia-y-para-que-sirven>
- SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL. (2017). PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. *PLAN DE ORDENAMIENTO*

*TERRITORIAL*. Manizales, Caldas, Colombia.

[https://leyes.co/codigo\\_nacional\\_de\\_policia/135.htm](https://leyes.co/codigo_nacional_de_policia/135.htm)

UAECD Catastro Bogotá. (s.f.). *UAECD Catastro Bogotá*. Obtenido de UAECD Catastro Bogotá: [https://www.catastrobogota.gov.co/pregunta/que-es-un-plano-topografico#:~:text=Los%20planos%20topogr%C3%A1ficos%20son%20dibujos,llamadas%20tambi%C3%A9n%20relieves%20verticales\)%2C%20se](https://www.catastrobogota.gov.co/pregunta/que-es-un-plano-topografico#:~:text=Los%20planos%20topogr%C3%A1ficos%20son%20dibujos,llamadas%20tambi%C3%A9n%20relieves%20verticales)%2C%20se)

Zambrano, A. (27 de Noviembre de 2017). *Gerencie.com*. Obtenido de ¿Vale la venta que se haga de una cosa ajena?: <https://www.gerencie.com/vale-la-venta-que-se-haga-de-una-cosa-ajena.htm>

Universidad de los Andes. (3 de Octubre de 2014). *CONCEPTO TÉCNICO EN RELACIÓN A LAS CAUSAS*. Bogotá: Universidad de los Andes. Obtenido de [https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/SubportaldelCiudadano\\_2/PlandeDesarrollo\\_0\\_15/Noticias/ShareContent/Documentos/2014/Uniandes\\_Informe-Final-Fase3-SPACE-Resumen.pdf](https://www.medellin.gov.co/irj/go/km/docs/pccdesign/SubportaldelCiudadano_2/PlandeDesarrollo_0_15/Noticias/ShareContent/Documentos/2014/Uniandes_Informe-Final-Fase3-SPACE-Resumen.pdf)

Universidad Nacional de Colombia , & Alcaldia de Manizales. (2005). *Gestion del Riesgo*. Obtenido de Universidad Nacional de Colombia y Alcaldia de Manizales: [http://idea.manizales.unal.edu.co/sitios/gestion\\_riesgos/planterritorial.php](http://idea.manizales.unal.edu.co/sitios/gestion_riesgos/planterritorial.php)

urbanística, A. 1. ( 2014-2020 ). *leyes.co*. Obtenido de Código Nacional de Policía: