

# **Obligaciones urbanísticas de espacio público esparcimiento y encuentro en los proyectos VIS & VIP, sus falencias y carencias**

**Por:**

**Juan Guillermo Cárdenas Mejía<sup>1</sup>**

## **Resumen**

El propósito de este artículo es analizar y comparar las obligaciones urbanísticas a nivel general, y su diferenciación en la aplicación y construcción de las viviendas de intereses social e interés prioritario. Por lo tanto, se quiere cuestionar si el estado en ejercicio de la función pública del urbanismo hace bien en promover los diferentes tratamientos en aplicación de la normatividad vigente en aras de una verdadera política de vivienda digna, y de esta forma desarrollar el principio de la función social de la propiedad y para lograr un reparto equitativo de cargas y beneficios. Por esta razón, se estudian los artículos, sentencias, leyes, jurisprudencia nacional de la corte constitucional y el consejo de estado, los acuerdos, decretos y circulares municipales, además de textos y doctrina relacionados con el tema.

El artículo concluye con unas reflexiones sobre los tratamientos de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas en materia de la construcción de vivienda de interés social en Medellín. Buscando abrir la discusión desde la academia con el fin de enriquecer el tema en aras de entender el objetivo de la función pública del urbanismo y la importancia que tiene en nuestra ciudad la vivienda de interés social y de interés prioritario para los espacios públicos y el urbanismo.

---

<sup>1</sup> Abogado de la Universidad de Medellín, especialista en derecho comercial de la universidad pontificia bolivariana, correo electrónico jotacarme@yahoo.es, Este artículo es presentado para optar al título de Especialista en Derecho Urbanístico en la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia.

**Palabras claves.** cesiones urbanísticas, vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, equipamiento, espacio público, función pública del urbanismo.

**Sumario: Introducción. 1.CESIÓN PUBLICAS. 2.VIVIENDA DE INTERESES PÚBLICO Y VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO; 2.1 ESPACIO PÚBLICO. 3. EQUIPAMIENTOS. 4.OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LAS VIS Y PARA LA VIP. Conclusiones. Referencias bibliográficas.**

### **Introducción**

En materia de derecho urbanístico, las obligaciones urbanísticas juegan un papel muy importante en el marco de un plan de ordenamiento territorial, se pretende con esta figura plasmar las reglas de juego para el desarrollador de un proyecto, de manera que pueda proyectar el nivel de aprovechamiento que se tiene y determinar cuál es el margen de maniobra que le es permitido y si se justifica iniciar esta propuesta y su rentabilidad al final del desarrollo de este proyecto.

Cuando se considera de aprovechamiento siempre se está hablando del desarrollo del principio de carga y beneficios, que se refleja en cuánta área de cesión debe dejarse y cuánta es la densidad en el proyecto; para con base en esas cuentas se le permita al desarrollador actuar dentro de unas reglas de juego justas y benéficas para las partes. Es en ese momento, cuando el legislador propone unos criterios y unas categorías relativas a las obligaciones urbanísticas, con el fin de que esas reglas no tengan nivel de discusión y en desarrollo de un principio de legalidad, se permita de manera previa conocer y dar claridad a cómo se puede desarrollar un proyecto.

En desarrollo de principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Por todo lo anterior, es que resulta imperativo dar aplicación restrictiva a la norma urbanística, teniendo en cuenta el principio del interés general, toda vez que cuando se trata de su aplicación, se vulneran derechos de los coadministrados en materia de espacio público y vivienda digna.

Ahora bien, el artículo 310 de la Constitución Política dispone la competencia del municipio, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, para “ordenar el desarrollo de su territorio”. En consonancia con lo allí dispuesto, el artículo 311 -numeral 7º- de

la Carta, atribuye a los concejos la función de “*reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda*”.

Ahora bien, cuando se elabora un plan de ordenamiento territorial, se debe también plantear la construcción de vivienda para las personas con más escasos recursos económicos, mediante la cual se pueda generar un bienestar general en función de generar una vivienda digna en desarrollo del artículo 51 de la constitución política. Es ahí también donde se les brinda ciertos estímulos y facilidades a los constructores en aras de facilitar y promocionar la vivienda de interés social y viviendas de interés prioritario.

### **1. Cesión Públicas:**

En todas las actuaciones urbanísticas, que impliquen un cambio sustancial en la construcción de un inmueble en un determinado territorio, se deberá cumplir con las normas sobre áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamientos colectivo.

Es el Estado como ente rector del urbanismo, es quien determina y define una serie de acciones, decisiones y regulaciones de manera democrática participativa, racional y ordenada el uso y desarrollo de un determinado espacio físico territorial con arreglo a parámetros y orientaciones de orden poblacional, rural, ecológico, sociológico, económico y cultural. Es así, como logra de una manera sistemática buscar el bienestar de sus asociados, al fin y al cabo, se trata de ese contrato social pactado para que se encuentre la verdadera labor del estado.

El plan de ordenamiento territorial de Medellín busca promover el correcto funcionamiento del territorio con base en unos objetivos estratégicos que están orientados a consolidar el espacio público como elemento estructurante del municipio. De igual forma quiere lograr un factor de enriquecimiento de la vida cotidiana y sitio de encuentro de la población, para obtener el equilibrio social armónico y sostenible.

Conforme al artículo 303 del citado Acuerdo, los tipos de obligaciones urbanísticas se clasifican en tres: (i) la primera corresponde a las áreas de cesión pública, destinadas a vías, suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamientos, definidas en el Decreto Nacional 1469 de 2.010 (compilado por el decreto 1077 de 2015), o norma que lo adicione, modifique o sustituya; así como la construcción de equipamientos, las cuales al ser cedidas al municipio de Medellín pasan

a ser de dominio público. (ii) Una segunda clase corresponde al requerimiento normativo de áreas privadas de uso común que garantizan la habitabilidad y funcionalidad al interior de las urbanizaciones o desarrollos constructivos, y que son de dominio privado tales como áreas verdes privadas de uso común, vías peatonales, vehiculares privadas y zonas de parqueo. Estas no son objeto de cesión pública al municipio de Medellín. (iii) La tercera clase corresponde a la obligación de calificar el suelo o construir parte de la edificabilidad para Vivienda de Interés Prioritario –VIP- y Vivienda de interés social –VIS-, en los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo, según lo dispuesto en el Artículo 324. Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS- y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP-.

La asignación de obligaciones urbanísticas atenderá los principios fundamentales del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1.997, y en todo el ordenamiento territorial son: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios, así como el fin de la función pública del urbanismo.

Conforme al Plan de Ordenamiento de Medellín, Acuerdo 48 del 2014, artículo 305 las áreas de cesión pública podrán cumplirse en suelo y en dinero, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

En Suelo: a) Cumplimiento en el sitio donde se desarrolla el proyecto, siempre y cuando el área a ceder haga parte, coincida y contribuya a concretar los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y de Equipamientos Colectivos, definidos en el Mapa 12 Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado, para lo cual se requerirá un concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación. b) Cumplimiento de la obligación en los suelos potenciales o de oportunidad donde se identifiquen proyectos de ejecución prioritaria destinados a la generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y equipamientos y/o a la construcción o ampliación de equipamientos básicos que complementen los sistemas que para el efecto se identifican en el presente plan.

En Dinero: Cuando en el inmueble a desarrollar no existan áreas que estén incluidas en el Mapa 12. Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado y Mapa 13. Subsistema de equipamientos colectivos, destinadas a la generación o ampliación de espacios públicos para el esparcimiento, encuentro, equipamientos y/o a la construcción de equipamientos básicos, la Administración Municipal reglamentará el direccionamiento de los recursos obtenidos

por este concepto, en desarrollo de la normativa nacional vigente en la materia y las disposiciones del presente Plan, especialmente las contenidas en la Cuarta Parte.

## **2. Vivienda de intereses público y vivienda de interés prioritario:**

Se entiende por viviendas de interés social (VIS) y viviendas de interés prioritario (VIP) aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En este sentido el Plan Nacional de Desarrollo del Gobierno Nacional deberá sentar y definir cuál es el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

Es por lo anterior que este tipo de vivienda de interés prioritario (VIP) está definido por el gobierno central por el valor comercial de la vivienda que no puede superar los 70 smml y las viviendas de intereses social no pueden superar los 135 smmlv. Al mismo tiempo, la Ley 1955 del 2019 expresa que para las viviendas VIS que se ubiquen en aglomeraciones cuya población supere el millón de habitantes el precio excepcional puede ser de 150 salarios mínimos legales. Es importante destacar que la vivienda de interés social comprende la vivienda de interés prioritario, por lo que los municipios y distritos deben definir las estrategias para garantizar la existencia y disponibilidad de estas dos clases de inmuebles.

Por otra parte, los subsidios entregados por el programa VIS son accesibles para personas que tengan ingresos brutos hasta de 4 smmlv. En cuanto al programa VIP, el ingreso del hogar no puede superar los 2 smmlv, teniendo en cuenta que se dirigen a personas de especial protección para el Estado.

El tema de la Vivienda de Interés Prioritario y de interés social en Colombia ha cobrado mucha importancia en la última década, en particular, porque se ha utilizado como un instrumento para el desarrollo de la política oficial de vivienda con el fin de poder lograr las metas cuantitativas y, de esta manera, realizar el propósito de entregarles una solución de vivienda a las familias de escasos recursos del país.

Por su parte, el factor del espacio en las viviendas ha adquirido un rol muy importante para el ser humano; de esta forma el hogar pasó de ser un simple lugar de paso para descansar o dormir a

volverse un lugar de encuentro, de descanso de fraternidad, y al mismo tiempo en el que se relacionan democráticamente la familia el entorno y en el que se debe caracterizar por su habitabilidad y libertad de espacios de manera que se den las condiciones de características físicas aptas para su uso, buscando siempre dar solución a las necesidades del hombre no sólo de protección física, sino también en los campos psicológicos, sociales y espirituales, culturales.

Orjuela Martínez, sobre lo anterior sostiene:

Garantizar el acceso efectivo a una vivienda digna o adecuada para los hogares que perciben menores ingresos, y especialmente para aquellos que reciben menos de dos smlmv, representa una de las obligaciones del Estado, para lograr así mejorar de forma continua las condiciones de vida de la población. (Martínez, s.f., pág. 7)

## **2.1 Espacio público:**

El espacio público es un concepto urbanístico el cual se compone por las calles, plazas y parques de una ciudad; y de todo aquello que no es propiedad privada. En este sentido, en principio todo el mundo tiene el derecho a acceder y hacer uso del espacio público de una ciudad; con la condición; eso sí, de que nadie se lo apropie y de generar un sitio de encuentro y esparcimiento que genere un mayor bienestar.

Es por e el ordenamiento territorial propone los criterios para la generación del espacio público, entre ellos se debe tener en cuenta el tipo de población, priorizar a los sectores más bajos o con menor índice de espacio público. El espacio público tiene un papel fundamental en la interrelación social, es por ello que se hace de su uso un derecho ciudadano fundamental; Es así como debe garantizar en términos de igualdad y accesibilidad a la apropiación por parte de diferentes entes gubernamentales que generen el principio de equidad de género y de edad sin discriminación de raza o riqueza alguna donde confluye de manera directa el interés general. Tanto es así que define la calidad de la ciudad, porque indica la calidad de vida de la gente y la calidad de vida de sus habitantes.

La Constitución de 1991 en su art 82 y el Decreto 1077 del 2015, y demás normas concordantes definen el espacio público como un elemento articulador y fundamental en la construcción de la ciudad, que busca reorientar el derecho que todos tenemos de ciudad y un argumento necesario que para materializar el estado social y democrático de derecho.

Al respecto, es menester exponer una definición ilustrativa del espacio público desarrollada por el autor Jordi Borja, quien señaló que:

**El espacio público es un concepto jurídico, es un espacio sometido a una regulación específica por parte de la administración pública, propietaria o que posee la facultad de dominio del suelo y garantiza su accesibilidad a todos y fija las condiciones de utilización y de instalación de actividades. Así las cosas, vemos como el espacio público moderno proviene de la separación formal (legal) entre la propiedad privada urbana (expresada en el catastro y vinculada normalmente al derecho a edificar) y la propiedad pública (o dominio público por subrogación normativa o por adquisición de derecho mediante cesión) que normalmente supone la reserva de este suelo libre de construcciones (excepto equipamientos colectivos y servicios públicos) y cuyo destino no puede ser otro que el de usos sociales propios de la vida urbana (esparcimiento, actos colectivos, movilidad, actividades culturales y a veces comerciales, referentes simbólicos, monumentales, etc.)**

### **3. Equipamientos:**

La importancia de los equipamientos radica en que son espacios públicos o privados destinadas a las necesidades básicas y que además toleran todas las actividades sociales y comunitarias de la población, como son la recreación, la educación, la salud, la seguridad, el culto, etc., además de otras actividades que tienen que ver con el comercio, la cultura y la administración pública y los mega equipamientos que constituyen los servicios como plazas de mercado, de ferias, terminales de transporte, mataderos, entre otros.

Los equipamientos urbanos han tenido históricamente un papel fundamental en la atención de las necesidades básicas de los ciudadanos y han sido instrumentos valiosos para la construcción de la población. Como lo señala el urbanista Agustín Hernández, son “*dotaciones que la comunidad entiende como imprescindibles para el funcionamiento de la estructura social y cuya cobertura ha de ser garantizada colectivamente*” (2000). Esto significa que los equipamientos son espacios que cumplen una doble función pues, además de proveer servicios esenciales, contribuyen en la construcción y en el fortalecimiento de la vida colectiva. Esto es posible si el equipamiento se concibe, desde el primer esquema de diseño, como un lugar que no solo debe prestar un servicio determinado, sino como un espacio para propiciar el encuentro, promover el uso adecuado del tiempo libre y generar sentido de pertenencia y orgullo a través de un alto valor estético.

**Así mismo, conforme al plan de ordenamiento territorial de Medellín, para que cumplan con su función social, es necesario que se tengan en cuenta cuatro criterios:**

**1) no deben ser, obligatoriamente, generadores de recursos económicos, pues de esta forma pueden garantizar la cobertura, por igual, de necesidades básicas que algunos ciudadanos no estarían en capacidad de pagar; 2) deben ser concebidos como una propiedad colectiva, reconocida como tal por el Estado y las comunidades; 3) su distribución debe ser homogénea en el territorio, de tal manera que se conviertan en soportes complementarios de las nuevas centralidades y garanticen equidad, y 4) tienen que ser flexibles para cubrir rápidamente necesidades producto de momentos de crisis.**

De igual forma, el ambiente necesario para el desarrollo social, cultural y de recreación del ciudadano se realiza principalmente en los centros de equipamiento, áreas de convivencia urbana por excelencia, pues es en ellos donde se tejen las relaciones vecinales que generan la conciencia ciudadana sobre su bien común, al identificar ámbitos urbanos que conjugan sus intereses individuales con los del grupo a partir de un equilibrio en el territorio.

#### **4. Obligaciones urbanísticas para las VIS y para la VIP:**

Conforme al artículo 281 del acuerdo 48 del 2014, se estipula lo siguiente:

**Aprovechamientos y obligaciones para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario –VIP-. De conformidad con la Línea Estratégica. Gestión del Suelo, Productividad y Calidad en la producción de la Vivienda y el Hábitat, descrita en el Título VII Sistemas de Ocupación Capítulo II Subsistema Habitacional, se pretende incrementar los estándares de la vivienda y el hábitat, principalmente, aquellos enfocados a atender a la población en condiciones de pobreza y vulnerabilidad [...]**

Así mismo, el artículo 324, referido a la obligación de Vivienda de Interés Social –VIS- y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP–, señala que:

**De conformidad con el artículo 92 de la Ley 388 de 1.997, el artículo 46 de la Ley 1537 de 2.012 y el artículo 3 del Decreto 075 de 2.013, la VIS y la VIP se constituyen en prioridad para la cohesión social y territorial, además del logro del objetivo estratégico 6, señalado en el Artículo 8 del presente Plan. Por lo tanto, se establecen los siguientes porcentajes obligatorios para los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo según el macro proyecto en el cual se localiza [...].**

En concordancia con lo anterior, la Corte Constitucional en sentencia C-351-2009 del 20 mayo 2009 expresa lo siguiente:



**La determinación de las especificaciones de las cesiones, en función del precio de la vivienda, permite que su tamaño mínimo se establezca con base en un porcentaje fijo sobre el área construible - la que determina el valor de un proyecto de construcción -, con independencia de cuántas unidades habitacionales y de cuántas personas por unidad habitacional existan en una urbanización. Lo anterior conlleva a que los habitantes de viviendas de interés social tengan acceso a un espacio público y a unos equipamientos urbanos más reducidos que las personas que habitan en viviendas de otro tipo pues en los proyectos de interés social la densidad habitacional es mayor, lo que reduce la cantidad de metros cuadrados de espacio público y de equipamientos a los que cada persona tiene acceso.**

**Tal situación es abiertamente discriminatoria, pues no obstante que el condicionamiento de las cesiones al precio de las viviendas de interés social tiene el objetivo constitucional de garantizar la mayor oferta de viviendas de esa naturaleza a través del otorgamiento de ventajas financieras a los constructores, la medida es inadecuada y desproporcionada para alcanzar el propósito que se busca: (i) es inadecuada, por cuanto el condicionamiento de las cesiones al precio de las viviendas encarece el precio del suelo al hacerlo más aprovechable económicamente, lo cual obstaculiza la existencia de una mayor oferta de viviendas de interés social; (ii) es innecesaria, porque existen otras decisiones a través de las cuales es posible garantizar una mayor oferta y accesibilidad para los proyectos de vivienda de interés social mediante el control de los precios del suelo; (iii) es desproporcionada, porque no produce beneficios concretos en relación con el fin que pretende, pero sí ocasiona unos costos muy altos en términos de la vulneración de los derechos a la vivienda - entendida en un concepto más amplio que el mero techo -, al espacio público (CP, art. 82), y a la protección especial del Estado (CP, arts. 13 y 2) de los habitantes de viviendas de interés social que, en tanto que población vulnerable, deberían recibir medidas de tipo afirmativo y no discriminatorias en lo que hace relación a los aspectos colectivos de la vida urbana.**

**Respecto de la expresión “cesiones” del párrafo del artículo 15 de la ley 388 de 1997 y su posible vulneración del derecho a una vivienda digna, para los ciudadanos demandantes, el que las cesiones se determinen por el precio incide negativamente en la calidad de las viviendas de interés social, pues el constructor podría sacrificar zonas verdes, recreativas, deportivas y sociales, para construir más viviendas y con esto se vulneraría el derecho a la igualdad, dado que no gozarían de las mismas áreas comunes que los habitantes de otro tipo de viviendas. Al respecto, la Resolución 610 de 2004 erige en factor de comparación y calificación de los proyectos de vivienda de interés social, precisamente, la relación óptima de zonas verdes y equipamiento comunitario por unidad de vivienda.**

Por su parte en Colombia el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (PIDESC) fue adoptado a través de la ley 74 de 1968. en su párrafo 1° del artículo 11° establece que “*los Estados que hagan parte deben reconocer el derecho a un nivel de vida adecuado a los*

*ciudadanos, es decir, a contar con una determinada calidad de vida adecuada, apropiada y proporcionada”.*

La mencionada disposición señala a su tenor: *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”.*

Los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

Se observa entonces, que los Estados parte deben reconocer el derecho a un nivel de vida adecuado, lo que podría traducirse en el derecho a vivir con calidad, de forma adecuada, apropiada y proporcionada.

Estas son algunas normativas en materia de obligaciones urbanísticas que nos ayudan a entender el asunto:

**a) El artículo 51 de la Constitución Política colombiana establece.**

**Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda**

Dicho derecho social y económico está asociado a los derechos de tercera generación o colectivos, implementados en la misma Carta Política como deber del Estado, velar por la protección del ambiente sano y la integridad del espacio público como atributos del hábitat.

**b) Parágrafo de la Ley 388 de 1997.**

**Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.**

**c) Ley 1537 del 2012 sobre la destinación de uso de suelo para VIS y VIP.**

**En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos**

**industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).**

**Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen, de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el párrafo 1o del artículo 91 de la Ley 388 de 1997; deberán determinar dichos porcentajes, calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano, y en ningún caso podrán ser inferiores a los siguientes:**

**El reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones en que deberá cumplirse esta disposición, así como las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad, o para su compensación a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social o de interés prioritario.**

**Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.**

**En todo caso, las áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.**

**PARÁGRAFO. El porcentaje mínimo de que trata este artículo, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional**

**d) Acuerdo 48 del 2014.**

*Artículo 324.*

**Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS- y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP-. De conformidad con el artículo 92 de la Ley 388 de 1.997, el artículo 46 de la Ley 1537 de 2.012 y el artículo 3 del Decreto 075 de 2.013, la VIS y la VIP se constituyen en prioridad para la cohesión social y territorial, además del logro del objetivo estratégico 6, señalado en el Artículo 8 del presente Plan.**

### **Artículo 281.**

**Aprovechamientos y obligaciones para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario –VIP-. De conformidad con la Línea Estratégica. Gestión del Suelo, Productividad y Calidad en la producción de la Vivienda y el Hábitat, descrita en el Título VII Sistemas de Ocupación Capítulo II Subsistema Habitacional, se pretende incrementar los estándares de la vivienda y el hábitat, principalmente, aquellos enfocados a atender a la población en condiciones de pobreza y vulnerabilidad.**

**Se aplicarán las densidades máximas establecidas en la tabla de Aprovechamientos y Cesiones Públicas, según el polígono de tratamiento urbanístico, en el cual se localice el lote. No obstante, los proyectos destinados a VIP, receptores de población en proceso de reasentamiento en sitio, podrán superar la densidad normativa del polígono de manera puntual en la actuación urbanística, pero en ningún caso podrán superar el número de viviendas objeto del proceso de reasentamiento. El número de viviendas a reasentar lo definirá el instrumento de planificación que se esté aplicando o el proyecto adelantado por la Administración Municipal.**

**El cálculo de las densidades de los proyectos VIP resultado de aplicar la obligación en polígonos con tratamiento de Renovación (R) y Desarrollo (D) y (DE) se hará de acuerdo con lo establecido en el Artículo 325. Cálculo de la Obligación de Vivienda de Interés Social –VIS- y de Vivienda de Interés Prioritario –VIP- en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo. 3. La obligación de áreas de cesión se cumplirá en el sitio y corresponderá como mínimo al 40% del área del lote, exceptuando para los lotes con área entre ciento veinte metros cuadrados (120,00 m<sup>2</sup>) a doscientos noventa y nueve metros cuadrados (299,00 m<sup>2</sup>), en donde se cumplirá en dinero de conformidad a lo dispuesto en el numeral 1 del presente Artículo. Para el caso de los proyectos de vivienda de interés prioritario que adelante la Administración Municipal a través del ISVIMED, se aplicarán las densidades de la Tabla Aprovechamientos y cesiones públicas. No se exigirá el pago de obligaciones urbanísticas de suelo para zonas verdes y construcción de equipamiento en esta tipología, siempre y cuando se encuentren en un área de influencia o radio no mayor a quinientos metros (500,00 m.) de los espacios públicos existentes consolidados o en desarrollo y de equipamientos asociados a espacios públicos existentes consolidados o en desarrollo por la Administración Municipal, clasificados como mínimo de carácter zonal según el Artículo 67. Conformación del Subsistema. de espacio público para el esparcimiento y encuentro ubicado en el Capítulo I del Título VI del Componente General, esto con el fin de optimizar la capacidad de soporte de la ciudad, orientar los desarrollos habitacionales subsidiados hacia donde se realiza la inversión pública para la consolidación urbanística y suplir con este tipo de vivienda los territorios que se encuentran bien servidos de infraestructura básica.**

**e) Acuerdo metropolitano del valle de Aburra N 13 de junio 27 del 2012.**

**1. Orientación, y coordinación con los actores del sistema de vivienda de interés social, de los estándares ambientales y tecnológicos que permitan mejorar la calidad del hábitat.**

**2. Propender porque la localización de las viviendas tipo VIS y VIP, provenientes de las cargas resultantes de planes parcial, se localicen al interior de estos, en caso de no ser posible dicha localización deberá darse en los suelos identificados para tal fin, en los respectivos Planes de Ordenamiento Territorial y de conformidad con la normatividad legal vigente.**

### **Conclusión**

La composición de las ciudades en Colombia evidencia un acelerado proceso de urbanización, en donde pasa de ser un país rural a ser un país urbano, El estado en ejercicio legítimo de la función pública del urbanismo, busca ordenar el territorio posibilitando entre otros, el acceso a las vías públicas, el derecho fundamental a una vivienda digna, que permita el desarrollo sostenible de sociedad. Esta función al mismo tiempo lo que quiere lograr es desarrollar los principios del ordenamiento territorial de la función social de la propiedad, la prevalencia del interés general y la distribución de cargas y beneficios.

Lo anterior implica que es obligación del Estado crear una política pública que pase del campo de lo retórico a lo práctico y real que permita armonizar las funciones por las cuales fue creado; que busque armonizar las obligaciones urbanísticas en el marco de un Estado social y democrático de derecho, en el verdadero derecho a la ciudad, y una vivienda digna que logre plasmar y desarrollar un bienestar a la población.

El paso del estado paternalista al estado neoliberal ha puesto en primer orden el mercado de la oferta y la demanda, lo cual ha convertido en un objetivo económico la verdadera labor y filosofía del estado, es decir, cuando se habla de los más necesitados es en relación a su solución de vivienda, su lugar donde vivir, lo cual debe ponerse por delante al interés general y es ahí donde se concreta la real la función pública del urbanismo. Por lo tanto, es indispensable que se deje de lado el afán mercantilista de la propiedad privada, y propiciar un avance en las desigualdades sociales, para de esta forma el ser humano y el ciudadano logren un desarrollo armónico y coherente.

Por lo anterior, la vivienda de interés social debe adecuarse a los estándares internacionales fijados por los organismos de derechos humanos en virtud del compromiso que asiste al Estado colombiano al haber suscrito mediante la Ley 74 de 1968 un Pacto Internacional de Derechos

Sociales, Económicos y Culturales; por lo cual se torna necesaria una adecuación progresiva de las normas legales que regulan tan especial manifestación del derecho a la vivienda digna (artículo 51 ), pues no de otra manera se logra concretar el orden justo, la igualdad material y la convivencia pacífica (Preámbulo y artículo 2° de la Constitución Política).

El plan de ordenamiento y las políticas locales públicas deben permitir armonizar mejor el desarrollo en aras a un bienestar de la comunidad por medio de una gobernabilidad y gobernanza con planificación con base en conocimiento e innovación. Es por lo tanto que se implementen, códigos para la política de viviendas de interés social, que no estén reduciendo estándares de calidad.

Es fundamental separar la norma de construcción de las normas de política pública, no se le puede reducir el estándar a aquel que reside en estrato uno, dos o tres, pues quienes necesitan de espacios públicos y equipamientos son generalmente los que tienen más necesidades de acceso como son los niños, mujeres, en general población de escasos recursos.

Hay falta de voluntad de política de vivienda, la lógica de mercado no puede reducir el espacio público, los equipamientos y demás elementos que cubren necesidades básicas para los más necesitados. Este importante elemento arquitectónico, en lugares que padecen de parques lineales, es así como tenemos códigos para construir y códigos para urbanizar, pero no tenemos códigos para las políticas de vivienda de interés social.

Así mismo la norma abre la puerta para que las cesiones urbanísticas de los proyectos VIS sean inferiores que la cesión de los proyectos urbanísticos de otra naturaleza, prueba de ello es que la propia reglamentación de la norma define los tamaños mínimos de las cesiones de los proyectos VIS como un porcentaje fijo sobre el área construida, sin tener en cuenta el número de unidades habitacionales y el número de habitantes de estas.

Las normas generales y el plan de ordenamiento territorial de Medellín, con el afán de buscar un mayor número de viviendas construidas, han perdido de vista lo cualitativo por lo cuantitativo, y por esta razón dejado de lado el espacio público, el cual constituye un mecanismo fundamental para la socialización de la vida humana. los equipamientos colectivos son a la vez la oportunidad de producir ciudadanía y una prueba del desarrollo de una ciudad más incluyente.

Los gobiernos nacionales y locales se ufanan cuando hablan del cumplimiento en el número de viviendas que lograron construir al final de cada período y en su balance de rendición de cuentas , enumeran las listas de sus logros obtenidos, dando cifras y estadísticas numéricas que demuestran los números alcanzados, pero dejan de lado en materia de vivienda de interés social y de intereses prioritario el avance en el espacio público efectivo y los equipamientos que buscan un mejor bienestar para las familias más vulnerables.

Mientras el comercio y la ley de la oferta del mercado se adelantan en construir centros comerciales de gran magnitud, que no único que hacen es fragmentar el territorio y atomizan las relaciones sociales, el urbanismo urbano se queda atrás en ser más democrático en el momento de pensar en un ambiente más participativo a la hora de hablar de la convivencia social que podría ser una herramienta efectiva para alcanzar la sana integración de la sociedad medellinenses.

Se propone entonces que sea el gobierno central o el local quien se ponga al frente a la gran problemática de la vivienda digna y ello conlleva el ambiente que lo rodea incluyendo el espacio público y los equipamientos, tanto culturales, ambientales, dotacionales etc. para lograr que las personas más vulnerables logren alcanzar un equilibrio social y reconstruir el tejido social que sirve de estructura en tiempos de paz y armonía entre los habitantes de Medellín.

## **Bibliografía**

- Alcaldía de Medellín. (21 de noviembre de 2013). *Decreto Municipal número 2339 del 2013. por el cual se reglamenta la postulación del subsidio de vivienda de interés social de Medellín.*
- Alcaldía de Medellín. (17 de diciembre de 2014). *Acuerdo Municipal N° 48 de 2014. Plan de Ordenamiento Territorial. Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín Gaceta oficial 4267 del 2014.* Recuperado el noviembre de 2020, de Alcaldía de Medellín: <https://www.medellin.gov.co/irj/go>
- Alcaldía de Medellín. (02 de julio de 2015). *Decreto 1152 del 2015. por medio del cual se reglamenta el procedimiento específico, para el cálculo, liquidación y cobro de las obligaciones urbanísticas a compensar en dinero. Gaceta oficial 4307.* Recuperado el noviembre de 2020, de Alcaldía de Medellín: <https://www.medellin.gov.co/irj/go>
- Borja, J. (2003). *La ciudad conquistada.* (Alianza editorial) Recuperado el noviembre de 2020, de <https://derechoalaciudadflaco.files.wordpress.com/2014/01/jordi-borja-la-ciudad-conquistada.pdf>
- Congreso de la Republica. (24 de junio de 1997). *Ley 388 de 1997, por el cual se modifica la ley 9 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No 43.091.* Recuperado el noviembre de 2020, de [http://medellin.gov.co/monograma/docs/d\\_alcamed\\_1152-\\_2015.htm](http://medellin.gov.co/monograma/docs/d_alcamed_1152-_2015.htm)
- Congreso de la Republica. (2015). *Decreto 1077 del 2015 por medio del cual se incorporan las modificaciones introducidas el decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio recuperado de.* Recuperado el noviembre de 2020, de Habitat Bogotá: <https://www.habitatbogota.gov.co/decreto-1077-2005#:~:text=Por%20el%20medio%20el%20cual,Sector%20Vivienda%2C%20Ciudad%20y%20Territorio.>
- Congreso de la Republica de Colombia. (1989). *Ley 9 de 1989, por medio del cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.* Recuperado el noviembre de 2020, de <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?=1175>
- Franco Calderón, Á. M. (2012). *Los equipamientos urbanos como instrumentos para la construcción de la ciudad Urbana.* Recuperado el noviembre de 2020, de <https://revistas.uniandes.edu.co/doi/pdf/10.18389/dearq11.2012.03>
- Hernández Aja, A. (16 de octubre de 2000). *La ciudad estructurada.* Obtenido de <http://habitat.aq.upm.es/select-sost/ac2.html>
- Martínez, O. (s.f.).
- Pinilla, J. F. (s.f.). *Las Cesiones Urbanísticas Obligatorias en la jurisprudencia colombiana. Lecciones sobre su naturaleza y alcance.* Recuperado el noviembre de 2020, de Instituto



de Estudios Urbanos - IEU:

<http://www.institutodeestudiosurbanos.info/eventos/seminarios-de-investigacion-urbano-regional-aciur/memorias-viii-seminario-aciur-2009/mesas-tematicas/derecho-urbano/310-las-cesiones-urbanisticas-obligatorias-en-la-jurisprudencia-colombiana-1/fileerado>

Sentencia C-192 de 2016 (Corte Constitucional 20 de abril de 2016).

Sentencia C-351 Demanda de inconstitucionalidad: de los artículos 15, párrafo 1° de la Ley 388 de 1997 (parcial) y 40 de la Ley 3 de 1991, Expediente D-7453 (Corte Constitucional 20 de mayo de 2009).