

COMISIÓN: Primera, Plan, Planeación y COPP.

PONENTE (s): H. Concejal(es) Concejal Hugo Riquero A.

No. RESOLUCIÓN (Asignación de Ponente): 014 de 2015

Fecha 1er Debate: Lunes 23 de 2015

Nota: Acta 001 de 2015

Pasa a Segundo Debate

Fecha 2do Debate: Lunes

Nota: Pasa Como Acuerdo

Acta 021

ACUERDO MUNICIPAL No. _____ DE _____

Sancionado el día _____ del mes _____ del año 2012



PROYECTO DE ACUERDO No. 004 DE 2015

(19 de Febrero)



**"POR EL CUAL SE CONCEDE UNA AUTORIZACIÓN
AL SEÑOR ALCALDE MUNICIPAL PARA LA
LEGALIZACIÓN DE EDIFICACIONES EN ZONA URBANA"**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE EL CARMEN DE VIBORAL ANTIOQUIA

En uso de las facultades otorgadas por el artículo 313 de la Constitución Política y las Leyes 136 de 1994, 388 de 1997 y 810 de 2003 y los Decretos 564 de 2006 y 1469 de 2010 y las demás normas que la reglamentan,

ACUERDA:

ARTÍCULO 1: Autorizar al Alcalde Municipal por el término de diez (10) meses, hasta el 31 de diciembre de 2015, a solicitud de los interesados y previo el cumplimiento de las normas urbanísticas y los requisitos aquí establecidos, por medio del secretario de planeación y desarrollo territorial, proceda a legalizar todas las edificaciones en la zona Urbana construidas de manera ilegal, sin licencia de construcción o que contando con ella, las edificaciones contravengan la misma, mediante la aprobación de planos, asignación de nomenclatura urbana, expedición de la reglamentación urbanística, tendiente a una adecuada infraestructura de espacios, servicios públicos y protección social.

ARTÍCULO 2: Proceder previa solicitud y cumplimiento de los requisitos exigidos en el presente Acuerdo a legalizar todas aquellas construcciones que no cumplan con las normas establecidas en el P.B.O.T. (Acuerdo 074 del 2 de mayo de 2007) que no posean licencia de construcción habiéndola requerido y/o que hayan modificado lo estipulado en la licencia sin la autorización respectiva, siempre y cuando no estén dentro de las prohibiciones estipuladas en el artículo de prohibiciones del mismo, podrán legalizarse.

ARTÍCULO 3: Se podrá proceder a legalizar los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias habiéndola requerido o que hayan modificado lo estipulado en la licencia sin la autorización respectiva, siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y cumplan con las áreas mínimas de habitabilidad, teniendo como referente las condiciones de la vivienda de interés social y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento y que estén dentro del perímetro sanitario.

ARTÍCULO 4: Esta autorización también rige para las modificaciones de tipologías de vivienda, así:

- De unifamiliar a bifamiliar
- De bifamiliar a trifamiliar

ARTÍCULO 5: ÁREAS EXIGIDAS: Para las nuevas legalizaciones se establecerá un rango mínimo de áreas y frentes preferiblemente, así:

- Para vivienda unifamiliar:
 - 55 m² de área y 5 metros lineales de frente
- Para vivienda bifamiliar:
 - 65 m² de área y 5 metros lineales de frente
- Para vivienda trifamiliar:
 - 88 m² de área y 6 metros lineales de frente

PARÁGRAFO 1: En los casos en que no se cumpla con las áreas señaladas anteriormente, se tendrá en cuenta el área construida en altura, así como las condiciones de habitabilidad para completar dichas áreas.

PARÁGRAFO 2: La edificación a legalizar debe cumplir con unas condiciones óptimas de iluminación, ventilación y habitabilidad, de conformidad con las exigencias establecidas en el PBOT.

PARAGRAFO 3: Las nuevas legalizaciones podrán otorgarse con base en las consideraciones anteriores y a juicio de la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces, aun cuando la edificación no cumpla con lo requerido en relación con las áreas mínimas de frente, dimensiones de patio y vacíos, circulaciones entre otros, siempre que dicha decisión sea sustentada en parámetros técnicos y por razones de irregularidad del predio, decisión que se fundamente por razones de la mejor conveniencia urbanística y social.

ARTÍCULO 7: Las edificaciones a legalizar deberán cumplir con las especificaciones técnicas en materia de sismorresistencia establecidas en la Ley, para lo cual la secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial exigirá los certificados y/o estudios que así lo demuestren.

ARTÍCULO 8: Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones: No procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.

2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

4. Las áreas destinadas a espacio público.

ARTÍCULO 8: A quien durante la vigencia de esta norma transitoria no legalice la construcción, se le aplicaran las sanciones estipuladas en el artículo segundo y numerales 1 al 5 de la Ley 810 de junio de 2003.

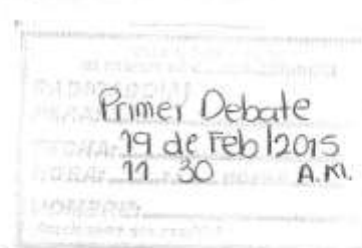
ARTÍCULO 9: El presente acuerdo rige a partir de la fecha de sanción y publicación legal.

Presentado a consideración del Honorable Concejo Municipal de El Carmen de Viboral, para su trámite y aprobación en las sesiones ordinarias del mes de Febrero del año 2015.


NESTOR JOAQUÍN MARTÍNEZ JIMÉNEZ,
ALCALDE MUNICIPAL.


JEYRSSON ALID ZULUAGA JARAMILLO
SECRETARIO DE PLANEACIÓN.


VICENTE ARCILA GIRALDO
CONCEJAL PROPONENTE



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

MARCO CONSTITUCIONAL, LEGAL Y NORMATIVO.

Que son fines esenciales del Estado servir a la comunidad y promover la prosperidad general, garantizar la efectividad de los derechos consagrados en la Constitución Nacional, como lo establece el Artículo 2 de la norma de normas y facilitar la participación de todos en las decisiones de la vida económica, política y administrativa de la Nación.

Que el Estado debe de garantizar la propiedad privada y el acceso a la propiedad y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, dando aplicación a las que se expiden por motivos de interés social, como lo establecen los Artículos 58 y 60 de la carta política.

El artículo 51 de la Constitución Nacional, establece que "...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".

Que la vivienda es el lugar de habitación que en condiciones adecuadas y lugares seguros debe garantizar la protección personal y la convivencia familiar, por lo cual el Municipio debe reconocer los derechos sociales, económicos, culturales, colectivos, del ambiente y en busca de la equidad social y el ordenamiento territorial, a toda la población que tiene asentamiento en su jurisdicción territorial.

Que en el municipio de El Carmen de Viboral, existen una gran cantidad de viviendas ubicadas en el suelo urbano que se han levantado o mejorado sin licencia de construcción y que con procesos y herramientas jurídicas como las que brinda este proyecto de acuerdo, se reconocen los desarrollos habitacionales del municipio, permitiendo legitimar y realizar acciones concretas directamente sobre la vivienda, consolidando los hogares de los menos favorecidos como espacios óptimos para la habitabilidad del grupo familiar.

Que aprovechando las oportunidades que brindan las políticas territoriales a través de la Ley, la legalización de predios es un mecanismo para la distribución equitativa de la tierra y los asentamientos humanos que contribuye con el mejoramiento de la calidad de vida en el Municipio, las condiciones socioeconómicas de la población; disminuye los niveles de conflicto social por la tenencia de la tierra, incorpora nuevos propietarios a la economía local, influyendo sobre el ingreso y las finanzas del Municipio, se acrecienta el arraigo por la tierra y el sentimiento de ciudadano activo y comprometido con los deberes y derechos civiles.

Que la legalización de predios urbanos debe estar orientada a atender a la población más vulnerable social y económicamente y a estimular las iniciativas comunitarias y sociales en la construcción colectiva de su hábitat.

Que el artículo 313 numeral 7 de la Constitución Política de Colombia, establece que corresponde a los Concejos Municipales 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.

En concordancia con el PARÁGRAFO del artículo 33 de la Ley 136 de 1994 y el artículo 7 numeral 4 de la Ley 388 de 1997, el Ordenamiento Territorial y los Usos de Suelo corresponde a los Concejos Municipales.

Por su parte el decreto 1469 del 30 de abril de 2010, reglamenta las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.

Es así, como el Artículo 64 del decreto 1469 de 2010 estipula que el reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de construcción, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos que se ejecutaron sin obtener tales licencias siempre y cuando cumplan con el uso previsto por las normas urbanísticas vigentes y que la edificación se haya concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud de reconocimiento. Este término no aplicará en aquellos casos en que el solicitante deba obtener el reconocimiento por orden judicial o administrativa.

En los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación o reforzamiento estructural de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997, sus decretos reglamentarios, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente –NSR– 10, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

No procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.
2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

De acuerdo con la facultad señalada, el Gobierno Nacional ha expedido los Decretos 1052 de 1998, 1600 de 2005, 097 de 2006, 564 de 2006, 4397 de 2006, 4462 de 2006, 990 de 2007, 3600 de 2007, 1100 de 2008, 1272 de 2009 y 2810 de 2009, mediante los cuales se reglamentaron las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, al reconocimiento de edificaciones, a la función pública que desempeñan los curadores urbanos, a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social, entre otros asuntos;

El plan de Desarrollo "Prosperidad y Buen Gobierno, Todos ponemos, todos hacemos" establece en el eje 1 Obras para el progreso, programa 1.7.4 Establecer mecanismos de solución a las construcciones no legalizadas; Proyecto 1.7.4.1 Reglamentar e implementar el cumplimiento de la norma

urbanística frente a la legalización de los "Hechos cumplidos" en la zona urbana y rural, este proyecto tiene como meta: Adoptar el acuerdo municipal de legalización, adoptado e implementado.

De esta manera, con la presente iniciativa se le está dando cumplimiento al Plan de Desarrollo Municipal, aprobado por el Honorable Concejo Municipal.


Además es importante mencionar que este tipo de iniciativas ya se han desarrollado años anteriores en nuestro municipio, como es el caso del Acuerdo 049 de 2010, el cual tuvo vigencia solo de 6 meses, y a través del cual se lograron legalizar 50 reformas a las construcciones urbanas, lo cual ayudo a incrementar el recaudo por impuesto de delineación, mejorando de esta manera las finanzas del municipio.

Vale la pena mencionar que para promover el desarrollo sostenible del municipio, se hace necesaria la actualización de construcciones que se han realizado en el municipio, sin seguir el debido proceso, plasmado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y las normas nacionales en la materia como la ley 388 de 1997, el decreto 1469 de 2010, para su edificación.

Que el espíritu de la ley 810 de 2003 no es el de sancionar sino armonizar y promover el desarrollo ordenado y sostenible del territorio, buscando la legalización y reconocimiento de las construcciones existentes, permitiendo en su artículo 6 que en tratándose de **Procesos de legalización y regularización urbanística**. Las multas y sanciones urbanísticas a las que se refiere el artículo 2° de la presente ley no serán aplicables tratándose de poseedores de viviendas en programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social existentes a la entrada en vigencia de la presente ley que adelanten las administraciones municipales o distritales competentes, siempre que dichas actuaciones administrativas se ajusten a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.


Que el Objetivo Principal de esta iniciativa es promover el ordenamiento del territorio mediante la legalización de las construcciones que por diversas causas se encuentran asentadas de manera ilegal.

Esperamos contar con el apoyo del Concejo Municipal para convertir esta iniciativa en Acuerdo Municipal y así lograr el saneamiento de las edificaciones construidas de manera ilegal, y beneficiar a la población carmelitana.


NESTOR JOAQUIN MARTINEZ JIMENEZ.
ALCALDE MUNICIPAL.


JEYRSSON ALID ZULUAGA JARAMILLO
SECRETARIO DE PLANEACION.

Primer Debate
19 de Feb 2015
11:30 A.M.


VICENTE ARCILA GIRALDO
CONCEJAL PROPONENTE.