

IMPACTO SOCIAL Y AMBIENTAL GENERADO POR LA CONCESIÓN DESMEDIDA DE LICENCIAS DE URBANISMO Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL MUNICIPIO DE LA ESTRELLA¹

Resumen

La construcción ha sido uno de los sectores más dinámicos en los últimos años y un impulsor de la economía nacional. Sin embargo, también ha generado algunas controversias por los cambios estructurales, ambientales y sociales que implican la ejecución de algunas obras en diferentes municipios, entre estos, el municipio de La Estrella, ubicado en el Valle de Aburrá del departamento de Antioquia; que debido al crecimiento desmesurado de infraestructura ha afectado a su población en algunos factores, como el desarrollo social y territorial.

La legislación colombiana ha realizado un gran esfuerzo por mantener la vigencia y aplicación de las normas en materia urbanística, implementando instrumentos como el Plan Nacional de Desarrollo y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en los cuales establece rutas de asequibilidad para el desarrollo sostenible y la equidad. De esta manera se busca establecer los parámetros de cumplimiento para que las licencias de construcción sean otorgadas objetivamente en el municipio de la Estrella sin causar detrimento alguno a sus habitantes, estableciendo un equilibrio armónico y consecuente con las directrices de protección social.

Palabras claves: Control y vigilancia de licencias de construcción; Plan Básico de Ordenamiento Territorial; urbanismo; concesiones desmedidas; desarrollo socio-económico; gentrificación; daños ambientales.

Abstract: Construction has been one of the most dynamic sectors in recent years and a driver of the national economy. However, it has also generated some controversies due to the structural, environmental and social changes that imply the execution of some works in different municipalities, including the municipality of La

¹ Artículo de revisión bibliográfica para obtener título profesional en Derecho. Asesora Laura Victoria Cárdenas Rojas

Estrella: that due to the excessive growth of infrastructure has affected its population in some factors, such as social and territorial development.

Colombian legislation has made a great effort to maintain the validity and application of urban planning regulations, implementing instruments such as the National development Plan and the Basic Plan for Territorial planning. In which in establishes affordability routes for sustainable development and equity. In this way, it seeks to establish compliance parameters so that construction license are objectively granted in the municipality of La Estrella without causing any detriment to its inhabitants, establishing a harmonious balance and consistent with the social protection guidelines.

Keywords: Control and surveillance of licenses; Basic Plan of Territorial Organization; town planning; excessive concessions: socio-economic development; gentrification; environmental damage.

Introducción

El crecimiento poblacional y de urbanización en el país está en constante desarrollo, en los últimos 10 años ha registrado un incremento del 76%, experimentando un acelerado proceso en las principales ciudades y municipios aledaños a estas, en el cual se evidencia la factibilidad a los bienes y servicios por parte de las constructoras y los permisos otorgados por las entidades territoriales para la realización de edificaciones. (DANE, 2009, pág. 23)

Por su parte, la ley estipula que la licencia urbanística es un acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por la autoridad nacional competente, por medio del cual se autoriza específicamente en adelantar obras de urbanización y parcelación de predios de construcción (Ley 1796, 2016, Art. 35, inc. 2). Es decir, que esta ley le da la connotación de autonomía que les es otorgada a las autoridades municipales, sin que esta sea cuestionada por un ente gubernamental, aclarando que esta no puede ir en contraposición a las disposiciones legales.

Así pues, el estado le concede la autonomía a cada municipio para otorgar licencias y permisos de construcción, los cuales han venido consolidando el desarrollo urbano, que se encuentra planificado y aprobado en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en adelante PBOT² del municipio de La Estrella. Sin especificar algún control, al no delimitar cuántas obras se pueden ejecutar en vigencia de este. Asimismo, no especifican las zonas que han sido protegidas por sus habitantes y declaradas reservas ambiental por los organismos gubernamentales como lo es Corantioquia.

Siendo esta la forma como la ley reglamenta dichas ejecuciones, se tiene como objetivo específico determinar cuál es el cumplimiento a los requerimientos legales en materia constructora, estructural, social y ambiental que deben cumplir los proyectos urbanísticos aprobados en el municipio de La Estrella bajo los parámetros del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y el Plan Nacional de Desarrollo.

Así pues, es necesario proyectar como objetivo general: identificar el impacto social y ambiental que genera la concesión desmedida de licencias de urbanismo y propiedad horizontal bajo la autonomía del municipio de La Estrella, en el departamento de Antioquia.

Plantear como objetivo específico las circunstancias que impactan a la población Siderense³ con la magnitud de licencias de urbanismo y la afección a los derechos de vivienda digna, igualdad y medioambiente generados por el fenómeno social de la gentrificación⁴ en los últimos 6 años.

Llegando a preguntarnos si ¿Permite el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Estrella, contribuir con el mercado de construcción urbanístico, garantizando la estabilidad del suelo, el desarrollo social, la vivienda digna y la preservación de las zonas protegidas?

² Plan Básico de ordenamiento territorial.

³ Siderense: gentilicio municipio de La Estrella, Antioquia.

⁴ Gentrificación: (baja nobleza) se refiere al proceso de transformación de un espacio urbano deteriorado a partir de la rehabilitación edificatoria con mayores alturas que las existentes.

Por consiguiente, se precisa saber cuál es el factor relevante que está generando un desarrollo excesivo de infraestructura y urbanismo en el municipio con el otorgamiento de licencias desmesuradas de construcción.

Como metodología se implementa un método inductivo; partiendo en este caso de observar la realidad en dicha población, experimentando un hecho que es generalizado con la evolución de la humanidad. Utilizando artículos de investigación, reseñas oficiales, jurisprudencia⁵, doctrina, así como legislación nacional vigente para sustentar la investigación.

Desarrollo

1. Parámetros del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y el Plan Nacional de Desarrollo.

En el ámbito urbanístico colombiano, la ley dispone instrumentos y dicta disposiciones para facilitar el desarrollo de las entidades político administrativas y el desarrollo territorial, entendiendo este como desarrollo económicamente competitivo, socialmente justo, ambiental y fiscalmente sostenible, que forman parte de las políticas del Estado, en estas disposiciones se encuentra el Plan Nacional de Desarrollo⁶ y el POBT que tiene el fin de propiciar desarrollos sostenibles, contribuyendo a que los gobiernos orienten la regulación, ubicación y desarrollo de los asentamientos humanos.

Siendo estas disposiciones las que establecen los mecanismos que permiten a los municipios ejercer su autonomía “para originar el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la conservación y defensa del patrimonio ecológico localizado en su ámbito territorial” y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas

⁵ Jurisprudencia: Hace referencia a las sentencias y fallos judiciales que hacen parte de una de las fuentes del derecho, los cuales sirven para la resolución de casos futuros. Ya que cuando el juez dicta una sentencia determina un parámetro para futuras demandas similares donde la justicia se pronunciara(Montoya, 2020)

⁶ El Plan Nacional de Desarrollo: es la hoja de ruta que establece los objetivos del gobierno, fijando programas, inversiones y metas para el cuatrienio correspondiente; donde se permite evaluar sus resultados y garantiza la transparencia en el manejo del presupuesto. (Plan Nacional de Desarrollo ABC, 2020)

eficientes. (Ley 388, 1997, Art. 1, inc. 2) que permiten contribuir con un desarrollo sostenible para la población.

De igual forma, la ley regula la utilización del suelo por parte de sus propietarios, que se ajusta a la función social de la propiedad y permite hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda digna y a los servicios públicos domiciliarios y a velar por la creación y la defensa de los espacios públicos, así como por la protección del medioambiente y la prevención de desastres; dando directrices para que las obras de infraestructura y el crecimiento urbanístico también cumplan con estos parámetros de sostenibilidad.

Esto con el fin de contribuir al desarrollo armónico del territorio y en procura de garantizar el acceso equitativo a las oportunidades y beneficios del desarrollo, sin perjuicio o degradación de la calidad de vida de la población, “buscando la estabilidad y el equilibrio al crecimiento de la población menos favorecida en pos de hacer prácticos los principios de solidaridad, equidad territorial, equidad social, sostenibilidad ambiental y económica”. (Ley 1454, 2011, Art. 3)

Con el fin de darle una aplicación eficiente, eficaz y sólida a estos parámetros, también se cuenta con otros mecanismos que articulan las disposiciones orgánicas de la ley; entre ellos se encuentran la incorporación de la gestión de riesgo o de peligro, el cual debe estar inmerso en todos los proyectos de urbanismo y construcción para planear y analizar las implicaciones en términos de riesgos nuevos, y en la cual se implemente estrategias que no incrementen el riesgo y lo mantengan en un nivel socialmente aceptado. (Guía gestión del riesgo, 2015, pág. 4)

Siendo este mecanismo uno de los aspectos más relevantes al momento de realizar el estudio del suelo para otorgar las licencias de construcción, ponderando de igual forma, aspectos como el crecimiento económico, el impacto social y el cumplimiento a los principios que articula la ley.

En relación a lo anterior, existen normas de aplicación y regulación urbanística que son indispensables para la administración y ejecución de proyectos, que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del

plan de ordenamiento territorial y en las políticas y estrategias del componente urbano en las cuales se clasifican y se delimitan los suelos, definiendo actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionados con la conservación y el manejo de áreas protegidas.

Conjuntamente, la norma específica los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición, otorgando derechos e impartiendo obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, además de las regulaciones que implican la incorporación del cuidado del medioambiente, el desarrollo sostenible y la prestación digna de servicios públicos domiciliarios.

En general, la iniciativa de revisión parcial a las especificaciones, limitaciones y parámetros para la concesión de licencias de urbanismo en las que se debe contener “la volumetría, la altura, las reservas naturales y forestales para los procesos de edificación” teniendo siempre una conciencia social y ambiental cuya regulación está a cargo de la Secretaría de planeación de cada municipio. (Serie ambiente y ordenamiento territorial, 2016, pág. 8)

En consideración a lo anteriormente expuesto, la responsabilidad, promoción, control, cumplimiento e incorporación de estas leyes recae en manos de los municipios a través de los alcaldes, quienes deben garantizar la seguridad de los habitantes, así como la integridad de los bienes; considerando las apropiaciones necesarias para efectos presupuestales; estableciendo mecanismos para promover el ordenamiento de su territorio y definir normas urbanísticas de conformidad con el Plan básico de ordenamiento territorial. (Ley 902, 2004, Art.1)

Por tanto, teniendo como fundamento principios generales que orienten a la administración a ejecutar los planes de desarrollo, brindando garantías en los aspectos más vulnerables de la sociedad sin detrimento de los derechos fundamentales del individuo y, sin demérito, de la autonomía de las entidades territoriales, incorporando el principio de precaución, en virtud del cual, los derechos de las personas, las instituciones y los ecosistemas no resulten afectados por la toma o implementación de medidas que desconozcan la ley.

De igual forma, el desarrollo de la infraestructura de los municipios tiene que ser de carácter sostenible para satisfacer los intereses de las constructoras, los gremios interesados en la explotación de suelos y la población en general, sin comprometer la capacidad de los sistemas ambientales que integran las necesidades futuras; implicando tener en cuenta la dimensión económica, social y ambiental del desarrollo.

Así mismo, deben intervenir en la revisión de procesos que influyan en el "uso y ocupación insostenible del territorio, por tanto, la explotación razonada de los recursos naturales y la defensa del medio ambiente constituyen características irreductibles de sostenibilidad ambiental", contribuyendo a la gestión que permita darle cumplimiento a los parámetros establecidos por el gobierno nacional. (Ley 1523, 2012, Art. 3)

En este contexto, las disposiciones, cuyo objetivo es determinar en forma explícita las exigencias mínimas de seguridad que se debe armonizar con ejecución y acciones de prevención a través de:

La planificación ambiental sostenible, la planificación sectorial, la regulación y las especificaciones técnicas, los estudios de prefactibilidad y diseño adecuados, el control y seguimiento y en general todos aquellos mecanismos que contribuyan de manera anticipada a la localización, construcción y funcionamiento seguro de la infraestructura de los bienes y la población. (Ley 1523, 2012, Art. 3).

Siendo así, la estipulación de la norma y la legislación nacional para integrar y aplicar de manera oportuna los lineamientos establecidos en el PBOT y el Plan Nacional de Desarrollo, armonizando las disposiciones para las ejecuciones del crecimiento estructural del país en manos de cada municipio.

1.2 El cumplimiento a los requerimientos legales en materia constructiva, estructural, social y ambiental que deben cumplir los proyectos urbanísticos aprobados en el municipio de La Estrella.

En el desarrollo de una obra o proyecto de construcción, es fundamental el conocimiento de las diferentes normas, tanto, para la administración municipal, como para las constructoras que solicitan las licencias, ya que estas no pueden ser

otorgadas por fuera de los lineamientos establecidos en las normas urbanísticas y deben constituir un vínculo con la multiplicidad de factores que implica la realización de una obra.

El Gobierno nacional compiló una gran cantidad de decretos para unificar en una sola norma los diferentes aspectos de un sector de la economía, normalmente en cabeza de un Ministerio, en este caso a cargo del Ministerio de Vivienda, en el cual se adoptan los requerimientos para la construcción de edificaciones, compilados en el Decreto 1077 de 2015, sin embargo, esbozaremos varias leyes y decretos que permitan establecer el objetivo y cumplimiento de esta investigación.

El cual tiene como objetivo primordial lograr adoptar, formular, coordinar y ejecutar la política pública en planes y proyectos en materia del desarrollo territorial y urbano planificado en el país, en consolidación de patrones de uso eficiente y sostenible del suelo, teniendo en cuenta las condiciones y la prestación de los servicios públicos necesarios. (Min Vivienda, 2015, pág. 2)

Las normas que reglamentan la autorización de las licencias de construcción son claras y puntuales al momento de darle cumplimiento y desarrollo armónico al crecimiento urbanístico, en el que se ratifica la autonomía a las administraciones municipales y departamentales para hacer seguimiento y control de las licencias de obras de construcción que se lleven a cabo en los territorios que no alcanzan los 100.000 habitantes.

En el ejercicio de su autonomía los municipios deben promover el desarrollo local a través de figuras de integración y asociación que armonicen sus planes de desarrollo con las demás entidades territoriales, generando economías de escala que promuevan la competitividad e impulso al crecimiento económico, la sostenibilidad fiscal, la equidad social y la sostenibilidad ambiental, para garantizar adecuadas condiciones de vida de la población. (Ley 1551, 2012, Art. 29)

Logrando así el mejoramiento de la gestión local, promoviendo la armonía de las entidades territoriales, las autoridades ambientales y autoridades administrativas y de planificación en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales en materia territorial y en especial, a contribuir en el marco de sus competencias, garantizando el despliegue de infraestructuras para lograr el desarrollo y la competitividad nacional de conformidad con lo dispuesto en el Plan Nacional de Desarrollo.

El Decreto 1077 de 2015 compila los decretos que reglamentan los aspectos de las licencias de urbanismo y construcción para los proyectos que incluyan edificaciones en el país y se definen otros criterios que deben tener presente y claro las personas responsables de la competencia de los sectores de la administración pública nacional; “con el objetivo de permitir un mejor conocimiento del Derecho y tener certeza sobre la vigencia de las normas, en aras de propiciar a los ciudadanos y las autoridades el ejercicio de sus derechos y el adecuado cumplimiento de sus deberes.”(Decreto 1077, 2015)

Las licencias deben tener exigencia de acatamiento por parte de los urbanizadores al “anexar estudios detallados de amenaza y riesgo por remoción en masa o inundación, obstrucción de alcantarillados y un sistema adecuado de disposición de residuos, como requisito precedente para obtener la licencia de urbanismo” (Ley 9, 1979, Art.12) siendo una de las medidas con más relevancia ya que hace parte del principio de la prestación de servicios públicos dignos y eficientes.

Siendo la anterior norma parte complementaria de las disposiciones para preservar los recursos naturales renovables y de protección al medioambiente como patrimonio común de la humanidad y de utilidad pública e interés social, dispuesto en el Decreto 2811 de 1974, “el cual tiene como fundamento la restauración del ambiente, la conservación, el mejoramiento y utilización racional de los recursos naturales renovables, según los criterios de equidad que aseguran el desarrollo armónico de la población” y de dichos recursos, que están incluidos en los lineamientos del PBOT del municipio de La Estrella, acatando las disposiciones generales.

Respecto a la regulación de la conducta humana para la realización de obras en el municipio, “la Administración Pública establece al medioambiente como patrimonio común necesario para la supervivencia y el desarrollo económico y social del pueblo” buscando ostentar el estatus de municipio verde del valle de aburrá, otorgado por el mismo calificativo y cuidado que le da su gentilicio y ratificado por el

Área Metropolitana del Valle de Aburrá⁷ al estar ubicado en una cadena montañas que atraviesa el occidente de la capital antioqueña y que se convierte en el garante y más importante proveedor de oxígeno de los municipios aledaños. (Semana, 2017).

Igualmente, es uno de los municipios con abundantes yacimientos y recursos hídricos sobre los cuales recae la protección de la norma en mención, que busca el aprovechamiento y la conservación de los recursos biológicos de las aguas, del suelo, del paisaje y demás elementos que resultan de los asentamientos urbanos y rurales que se encuentran en gran desarrollo por el crecimiento poblacional.

Así, los requerimientos legales esbozan los parámetros y lineamientos que cada administración debe seguir según lo establecido en las normas superiores del país y en los planes de gobierno de turno, como la implementación de instrumentos y mecanismos que den aplicabilidad a las normas establecidas para la ejecución de proyectos y obras que se vayan a realizar en los municipios, siendo consecuentes con el desarrollo y armonizando cada parámetro para obtener de manera eficiente los objetivos pautados en cada procedimiento que favorezca el avance y el crecimiento sostenible.

Para la articulación de las normas y establecer los requerimientos, es necesario tener presente cuáles son los enfoques o parámetros que se deben reglamentar para que las licencias de construcción sean otorgadas a quienes cumplan dichos estándares en el municipio de La Estrella.

En materia constructora, es fundamental que se establezca la relación o la armonía que deben presentar el PBOT y el Plan Nacional de Desarrollo; ya que en este ámbito se busca un resultado del accionar colectivo de los diferentes niveles de administración, tanto nacional, como departamental y municipal, que contribuyen al crecimiento, al desarrollo social y a la gestión pública territorial.

Así pues, el PBOT es el instrumento en el cual se soportan las decisiones político administrativas del municipio de La Estrella, Antioquia, siendo esta la carta de navegación para consolidar el modelo de la proyección de las necesidades latentes en el futuro, para cuantificar y establecer las posibles variables que se puedan

⁷ Área Metropolitana del Valle de Aburrá: entidad administrativa de derecho público que actúa como autoridad ambiental urbana y de transporte público, también funge como ente articulador, planificador y de coordinación.

presentar a los largo de la ejecución de los planes administrativos y la planeación física, teniendo en cuenta todos los aspectos intervinientes en esta, de igual manera, el Plan Nacional de Desarrollo cumple funciones esenciales para cooperar con el cumplimiento de estrategias que garanticen el desarrollo económico, social, ambiental y territorial que planteo inicialmente el PBOT.

De lo anterior, en materia constructora, se identifica como requerimiento la armonía de los esquemas y proyectos señalados en el programa de ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de La Estrella, “los cuales están enfocados en la consolidación de cada uno de los sistemas estructurales del territorio, como equipamientos, espacio público, servicios públicos, uso del suelo y medioambiente, que componen la situación que coexiste en la población” tanto urbana, como rural del Municipio. (Plan de Desarrollo municipal, 2019, pág. 25).

Esa armonía se materializa con el conjunto de acciones que ayudan a cumplir los objetivos y a proyectar las estrategias y directrices que intervienen en la plataforma del municipio donde se debe propiciar un desarrollo económico y un aprovechamiento sostenible para lograr una mejor calidad de vida de todos los habitantes del territorio, para lo cual se establecen políticas específicas de cumplimiento tales como:

Política 1. Dirigida al patrimonio histórico y cultural en la construcción social del territorio.

Política 2. Políticas ambientales orientadas al territorio y al uso del suelo.

Política 3. De la Ruralidad.

Política 4. Políticas espaciales y funcionales referidas a la función pública del urbanismo en el modelo de ocupación.

Política 5. Política orientada al fortalecimiento institucional y la compensación local y regional.

Política 6. Gestión Integral de los recursos y el riesgo socio natural, acorde con las oportunidades, restricciones naturales del territorio y buenas prácticas culturales. (Plan de Desarrollo municipal, 2019, pág. 28).

El sistema de administración municipal debe cumplir en su perspectiva estructural con un conjunto de políticas, técnicas, metodologías y estrategias orientadas a realizar un adecuado desempeño institucional, financiero y de capacidad administrativa para la gestión y manejo de los recursos humanos que fundamente una estructura sólida basada en los requerimientos legales para la realización y conducción de sus funciones.

En ese orden de ideas, y dando cumplimiento a los requerimientos legales en materia constructiva, estructural, social y ambiental que deben cumplir los proyectos urbanísticos aprobados en el municipio de La Estrella. la administración municipal, cuenta con un sistema integrado de gestión que permite una planeación y racionalización de los recursos para lograr un buen desempeño, permitiendo así que las decisiones administrativas, como las licencias de construcción sean consideradas y revisadas por los diferentes entes de control que cumplen sus funciones en el municipio. (Decreto 2482, 2012)

Esto con el objetivo de brindar una mejora continua a la calidad de vida de la población, buscando establecer productos y servicios que cumplan con las expectativas y necesidades a través de proyectos y procesos que se vean reflejados en la comunidad, como los planes de acción y direccionamiento de la ejecución de obras e infraestructura que puedan limitar los espacios públicos o que no cumplan con los aspectos sociales que se requieren para iniciar una obra de construcción.

En este ámbito, se articulan y se automatizan los trámites para facilitar el estudio, control y regulación de las obras que se encuentren en proceso de construcción, de igual forma, se cumple también, con la prevención de intereses particulares dentro de los servidores públicos que buscan obtener un beneficio al otorgar a grandes agremiaciones y consorcios de construcción las licencias sin el debido cumplimiento de requisitos o desconociendo la aplicación de la normativa.

Aquí se pretende, que se de aplicación administrativa y operativa en todos los aspectos que se pueden controlar antes y durante de la aprobación y otorgamiento de cualquier decisión que incida en la ejecución de obras, contando con medidas que mitiguen esos riesgos, como los son: el estudio de prefactibilidad y el estudio del uso del suelo, estos como parte operativa del proceso y, como parte administrativa, se incorporan medidas como: el plan anticorrupción, atención al ciudadano y los requerimientos asociados a la rendición de cuentas. (Sánchez, 2019)

Incorporando de esta manera uno de los lineamientos de la Ley 617 de 2000, que establece que los alcaldes o, en el caso puntual, los servidores públicos que intervenga en el área de planeación o en los proceso de adjudicación de licencias “no pueden intervenir en la gestión de negocios ante entidades públicas o en la celebración de contratos con entidades públicas de cualquier nivel en interés propio

o de terceros", esto con el fin de no favorecer ni subsidiar a los intervinientes en los procesos de ejecución dando cumplimiento al principio de transparencia.

En efecto, la estructura administrativa, territorial y financiera del municipio debe estar encaminada a responder de forma ágil y oportuna los requerimientos sociales, ambientales y, demás, que se presente como consecuencia del crecimiento y expansión urbanística en las zonas rurales y urbanas; contemplando el principio de continuidad señalado en la Ley 152 de 1994, "asegurando así la real ejecución de los planes, programas y proyectos que son incluidos en el plan de desarrollo Nacional y de las entidades territoriales, bajo las respectivas autoridades de planeación".

Al dar por sentado, que el municipio de la estrella posee diferentes mecanismos de control urbanístico, y sabiendo que desde la visual general de los entes residentes en dicho municipio, no se cumplen los mecanismos abordados anteriormente, debido a el evidente crecimiento desmedido de las edificaciones y la invasión a las estructuras patrimoniales, se puede deducir que dichos mecanismos no están siendo rigurosamente tenidos en cuenta a la hora de otorgar licencias de construcción.

2. Impacto social y ambiental que genera la concesión desmedida de licencias de urbanismo y propiedad horizontal bajo la autonomía del municipio de La Estrella.

La Constitución Política de Colombia, se fundamenta en la solidaridad de las personas que la integran, la prevalencia del interés general sobre el particular he implementa un modelo de Estado Social de Derecho descentralizado, que le asigna a los municipios, como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado, la autonomía traducida en la función pública de ordenar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción, buscando garantizar, entre otros, el acceso progresivo a la propiedad del suelo y los derechos colectivos al ambiente sano y al espacio público.(Constitución Política de Colombia, 1991, Art. 1)

2.1 En materia social

Uno de los principales objetivos es aumentar y mejorar la calidad de vida del municipio fortaleciendo las falencias y los comportamientos sociales, reducir las inequidades que se van acumulando a lo largo del progreso cotidiano de la vida, con el fin de no afectar la normalidad de los sectores en los cuales se lleva a cabo obras de construcción y urbanismo.

Abarcando el tema social desde una visión multidimensional en la cual influyen un sin número de factores que se pueden generar con el esparcimiento de obras de construcción, las cuales acarrearán modificaciones de forma y de fondo en la cotidianidad de los habitantes, modificaciones que en su momento pueden crear situaciones problemáticas y de difícil aceptación para quienes pueden padecer dificultades provisionales con la ejecución de obras.

Bajo la óptica multidimensional, los factores que se presenta con el otorgamiento desmedido de licencias de construcción que repercuten directamente en la sociedad y en la población aledaña a la ubicación de las obras, son ejemplo de ello: el incremento de impuesto predial, ya que las nuevas construcciones modifican el valor catastral de las zona y los predios, las relaciones socioeconómicas que conllevan a la desigualdad en la prestación de servicios públicos esenciales y a la inequidad en la obtención de servicios sociales.

Una de las afectaciones sociales más latentes en la época en la cual se realizó la investigación en el periodo 2016 - 2019; es la calidad en la prestación del servicio de acueducto, si bien, La Estrella cuenta con tres empresas prestadoras del servicio, se ha evidenciado que no garantizan ni satisfacen la necesidad del total de la población.

De esta forma, es necesario precisar que si inicialmente no hay capacidad de abastecimiento y distribución del agua en los habitantes censados para la ejecución del PBOT, tampoco habrá capacidad para sustentar las personas que lleguen a habitar las nuevas construcciones, siendo este uno de los factores a analizar en el estudio de prefactibilidad que deben cumplir los proyectos urbanísticos aprobados en el municipio.

En el municipio de La Estrella deben poner especial atención con relación a la calidad y prestación del servicio de agua, pues el 73% no es apta para el consumo humano,

hecho que podría traer afectaciones en la salud de sus habitantes. (Observatorio Aburrá Sur, 2016).

De este modo, es competencia del municipio asegurar que se preste a sus habitantes, de manera eficiente, “los servicios domiciliarios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y telefonía pública básica de buena calidad y con la total cobertura de la jurisdicción del municipio”, implementando instrumentos como lo es la nomenclatura alfa numérica y la estratificación con el fin de individualizar cada uno de los predios e inmuebles en los cuales se va a prestar cada servicio. (Ley 142, 1994, Art. 5)

Otro de los factores sociales que se genera, es la accesibilidad a la movilidad y a la prestación del servicio de transporte público, ya que el municipio no cuenta con una maya vial amplia y en buenas condiciones de circulación, que abarque la capacidad del incremento de los vehículos y que cumpla con la respectiva señalización y semaforización para garantizar el orden y la seguridad de la movilidad, asimismo, el acceso al transporte público limita el desplazamiento adecuado de los habitantes, *pues este servicio solo es prestado por una empresa en el municipio, sin una cobertura y sin una logística que sea eficiente para cobijar la asistencia a los usuarios.* (Decreto 170, 2001, Art. 6). (Cursiva propia)

Así pues, el Plan de desarrollo adopta la Ley 105 de 1993 en la cual se estipula que el transporte público es un principio del que gozan los usuarios para transportarse a través del medio y modo que escoja en buenas condiciones, comodidad y seguridad, sujeto a una contraprestación económica.

Que las autoridades competentes diseñen y ejecuten políticas dirigidas a fomentar el uso de los medios de transporte, racionalizando los equipos apropiados de acuerdo con la demanda y propendiendo por el uso de medios de transporte masivo, diseñando las medidas necesarias de infraestructura de transporte, así como en la provisión de los servicios de transporte público de pasajeros, las autoridades competentes promuevan el establecimiento de las condiciones para su uso por los discapacitados físicos, sensoriales y psíquicos.(Ley 105, 1993, Art. 3)

De otro modo, cuando se permita adelantar actuaciones urbanísticas sin un proyecto o sin una licencia se debe de cumplir rigurosamente los parámetros del plan parcial del municipio, pero se excluirán de las actuaciones de urbanización

las zonas clasificadas como protegidas; disposición que es dictada por el Decreto 2181 de 2006.

Atendiendo las características físicas de cada zona considerada se establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana como son los tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral de la sociedad. (Decreto 4065, 2008, Art. 2)

El PBOT en su aspecto social tiene como fin principal el desarrollo y el crecimiento urbano, garantizando los derechos socioculturales como lo es la vivienda digna y adecuada para sus habitantes, incluyendo seguridad jurídica en la tenencia, generando condiciones de calidad y cobertura de los servicios, influyendo estas variables con la disminución de la pobreza y la capacidad de incrementar el avance personal de la población vulnerable, haciéndolos participes de las oportunidades económicas para aumentar el bienestar del territorio.

Históricamente, el desarrollo y crecimiento urbanístico de La Estrella se ha generado de manera anormal o subnormal, donde las familias han construido en zonas de alto riesgo sin lineamientos ni permisos propiamente establecidos; estas zonas se caracterizan por altas pendientes y movimiento de masas. Por su parte, en la zona urbana se ubican un total de 10.923 viviendas mientras que en la zona rural 7.935 viviendas (DNP, Gobernación de Antioquia, 2019).

De este modo, la intervención que debe hacer la administración municipal debe de estar direccionada a mitigar y orientar las condiciones de precariedad y falta de acceso a la obtención de una vivienda digna y habitable que no genere marginalidad por la construcción de nuevas edificaciones, con un nivel socioeconómico de gran capacidad adquisitiva y poder económico, ya que estos factores generan desigualdad e inequidad. (Plan Nacional de Desarrollo, 2018, pág. 290)

Así pues, la administración debe garantizar la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y beneficios aplicando el concepto de cargas desde lo social, “implementando mecanismos como la subsidiariedad en el crecimiento urbano, compensando sus cargas urbanísticas en la recuperación de las zonas de protección o zonas de alto riesgo y en la consolidación de una estructura de lo público” acorde al principio de interés colectivo (Decreto 043, 2018. pág. 2)

En conclusión, la Administración Municipal bajo su autonomía, “es la entidad encargada para definir las condiciones urbanísticas a las que se sujetarán a futuro las zonas urbanas consolidadas y los nuevos suelos de desarrollo que se encuentran habilitados para potenciar la consolidación del desarrollo territorial”. (Acuerdo Municipal 042, 2008).

2.2 En materia ambiental

El medioambiente es un aspecto que incide directamente en la calidad de vida de los habitantes, de aquí la importancia por la adecuada gestión ambiental en el municipio, donde se promueva la calidad del aire, las condiciones para obtener los bienes ambientales y mitigar los impactos negativos generados por diferentes factores naturales y por la conducta humana, como lo es la construcción de edificaciones.

La construcción de obras de urbanismo es la solución más inmediata al crecimiento poblacional de los últimos años, pues es necesario la edificación de viviendas para la morada y protección de los habitantes, “pero este desarrollo potencial se debe dar gradualmente para no afectar de manera radical los aspectos relacionados con la calidad de vida y el medio ambiente, pues los recursos naturales son la principal fuente de sustento de los seres humanos”. (Gestión socio-ambiental de proyectos de infraestructura, 2015, pág. 13)

Uno de los mayores impactos que se generan en la modernidad con las obras de construcción, se dan en el aspecto ambiental como los desechos que producen las mismas, ya que por el avance y las tecnologías utilizan herramientas de un solo uso o materiales desechables y de alta contaminación con lo es el icopor, a pesar de que en el municipio se cuenta con un eficiente sistema de recolección de residuos, no se alcanza a mitigar el daño ambiental que este genera en su disposición final.

Aunque la ley regula desde hace poco el uso de estos agentes contaminantes, en el municipio no se cuenta con un instrumento de control y vigilancia para la implementación de estos en las obras de construcción.

En el proyecto ley 60 de 2019 se establece como objetivo: garantizar la mitigación de los impactos ambientales que pueda causar daño a la salud humana y al ambiente; por lo cual se busca la prohibición de la producción, uso y comercialización de productos que causen graves afectaciones ambientales dada a la gran dificultad de reciclado y degradación como el plástico.

De ahí la idea de que los recursos naturales no deben ser explotados de tal forma que se dificulte su renovación a mediano o a largo plazo, “lo cual se debe tener en cuenta como una política a implementar en el desarrollo actual para asegurar la permanencia de los recursos naturales y asegurar que las futuras generaciones se les permita disfrutar de tales recursos” como el agua, el aire o el paisajismo, siendo estos un componente básico para el desarrollo sostenible de la población. (Sentencia C-528, 1994).

El uso excesivo de recursos naturales, también hace parte del impacto negativo al medio ambiente, la explotación de los suelos, el desvío de causas de afluente, la tala de árboles y la deforestación son algunas de las alteraciones que se generan para construir en zona de difícil acceso, sin establecer límites y responsabilidades a las constructoras, pues se tiene estipulado que en el plan de riesgo se estudian estos factores, pero no se cumple a cabalidad (Acuerdo 327, 2009)

La contaminación del aire es otro de elemento que se ve afectado con la alta tasa en el incremento de edificaciones pues “el consumo concentrado de energía aumenta la contaminación del aire, de igual manera que la alta circulación de los vehículos que emite niveles elevados de contaminantes en el aire urbano”, generando afectaciones en el cambio climático causando desastres ambientales como inundaciones o incendios por nombrar algunos (Universidad Pontificia Bolivariana, 2019)

De ahí que, la Cumbre de Río + 20, la cual fue ratificada por Colombia y que hace parte fundamental del PBOT del Municipio de La Estrella, considera que: “mitigar el cambio climático, buscar la transformación del campo y ayudar a priorizar el crecimiento verde, es la unión de varias fuerzas administrativas y de control” que se deben encaminar a darle cumplimiento al desarrollo sostenible del país y a garantizar la vida ambiental del municipio, limitando las intervenciones dañosas en el ecosistema como el otorgamiento desmesurado de licencias de construcción.

Concluyendo así por algunas estadísticas disponibles que indican que la construcción y las edificaciones son responsables de “un 12-16 % del consumo de agua; un 25% de la madera cosechada; un 30-40 % del consumo energético; un 40%

de los materiales vírgenes extraídos y un 20-30% de las emisiones de gases de efecto invernadero” causando graves daños ambientales. (Macozoma, 2002).

3. Circunstancias que impactan a la población del municipio de La Estrella con la magnitud de licencias de urbanismo y la afectación a los derechos de vivienda digna, igualdad y medioambiente generados por el fenómeno social de la gentrificación en los últimos 6 años.

“Los principales inconvenientes parten desde la misma concepción de los proyectos, y estos van desde errores en la redacción de los pliegos de licitación pasando por los bajos presupuestos para algunas obras, falta de análisis al PBOT, hasta el afán político por realizar proyectos” (Revista Dinero, 2018) siendo esta una de la circunstancias más importantes que se pasan por alto en la vigilancia y control de las licencias que, a futuro, se ven reflejadas en incumplimiento, retraso en entrega de las obras y afectaciones en los derechos de los habitantes.

Así los determinantes del plan de desarrollo se integran a los respectivos planes de ordenamiento territorial y, a su vez, estudian el escenario de confrontación que su existencia supone frente a la autonomía local, pues a través de estos se condiciona, limita y/o restringe la decisión municipal respecto de un cúmulo de materias en una dimensión espacial para garantizar la alineación y la coherencia de los distintos niveles de la Administración pública dentro de un mismo sistema estatal en materia urbana, para evitar así errar en la toma de decisiones y dar cumplimiento al plan de ejecuciones. (Vásquez, 2019, pág. 5)

Así mismo, la ejecución del Plan parcial de desarrollo, es otra de las circunstancias que de algún modo afecta la igualdad y el bienestar social de los siderenses, pues siendo este un “instrumento mediante el cual se desarrolla y se complementa las disposiciones de los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial y determina las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana” es oportuno que en el municipio se realice una evaluación y un diagnóstico. (De la Hoz, 2017)

Dado que una de las zonas de expansión en el municipio es zona rural, pues esta se encuentra ubicada en la vereda San José y es colindante con el cerro el Romeral, zona de interés ambiental para el departamento; el Decreto 097 de 2006 imparte una serie de directrices, parámetros y prohibiciones entre las cuales se encuentra el Art.3 que prohíbe la parcela y edificación en suelo rural:

Los municipios señalarán los terrenos que deben ser preservados por su importancia para la explotación paisajística o de recursos naturales, según la clasificación del suelo; en estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual. (Decreto 097, 2006)

A causa de esta expansión de tierra contemplada en el Plan parcial, se generaría desplazamiento de los habitantes iniciales, pues el incremento en el impuesto predial y la valorización de la zona no estarían al alcance del sustento de estos, pues la zona tiene un nivel socioeconómico inferior a quienes adquieran estas nuevas tierras de expansión, creando así desigualdad de condiciones económicas y la posible afectación a la calidad de vida.

De ahí que, esta consecuencia no solo se presenta en las zonas de expansión, sino también en las zonas céntricas urbanas, donde el incremento de edificaciones y obras de construcción causan un impacto social en los grupos de población de menor capacidad y de estrato socioeconómico medio y bajo, generando el fenómeno de la gentrificación, el cual excluye a los habitantes tradicionales del sector.

Este fenómeno se ha venido presentando en las últimas décadas en las grandes ciudades y se ha manifestado en los municipios con capacidad de desarrollo inmobiliario, *este se presenta como consecuencia de un desarrollo desmesurado y desordenado por parte de las administraciones municipales*, “ya que no es un crecimiento progresivo sino una manifestación explosiva de inversiones desmesuradas de capital para la obtención de algunos beneficios”. (El Tiempo, 2017). (Cursiva propia)

Para que se presente este impacto social se deben dar varias alteraciones y modificaciones en las zonas y barrios aledaños donde se permite la construcción de obras de urbanismo y comercio, la principal manifestación es el “abandono por parte de la administración municipal y de los entes de bienestar social; ya que se va degradando la prestación de servicios básicos, la salud y la estigmatización de inseguridad y pobreza del sector” para que así las grandes inmobiliarias compren

los predios de estas familias abandonas, encareciendo el costo de vida y posteriormente causar el desplazamiento. (Molina, 2018)

Este proceso “se trata es de un asunto de expulsión, lenta y violenta, de los moradores originarios para darle paso a los grandes negocios del capital inmobiliario, de la mano de los negociantes incrustados en la administración pública” ocasionando así cambios de impacto social y afectación de derechos como el acceso a la vivienda digna, pues muchas de las personas que son desalojadas viven en arriendo y no cuentan con recursos para adquirir nuevas responsabilidades económicas en otras zonas de altos costos.(Cadavid, 2018)

De igual manera, cuando disminuye la densidad de la población, dificulta que se preste un servicio de transporte público eficiente y de calidad. Además, la generación de espacios segregados de residencia, trabajo, movilidad y recreo; incrementando la vulnerabilidad de los espacios y servicios municipales demostrando así la desigualdad eminente; siendo afectados los pocos residentes iniciales que aun ocupan la zona. (Fundación Universidad de América, 2019)

Así mismo; la ejecución desmedida de obras y la modificación del uso del suelo trascienden en consecuencias ambientales como derrumbes, inundaciones, deslizamientos y en el factor socio-económicos como la pobreza, la vivienda digna y el orden público. “La expansión urbana que afecta a uno de los municipios con más riqueza natural, continúa con un crecimiento acelerado y con procesos de intervención que se encuentran estancados debido a la topografía de La Estrella” dice correa (2019) integrante de la corporación Defensores de El Romeral.

De igual forma, los impactos ambientales generados por los proyectos urbanísticos tienen un efecto diferente sobre el ambiente, así pues “evaluar su magnitud permite identificar qué tan grave es la afectación; esta se debe realizar en el estudio de prefactibilidad que es donde se evidencian estas afectación y donde se debe limitar la concesión de la licencia de construcción”. (Decreto 1467, 2012, Art. 20)

Lo anterior si se tiene en cuenta que las deficiencias de la infraestructura afectan seriamente el desarrollo del país, contribuyendo a la pobreza, especialmente

por la dificultad de acceso o la mala calidad de los servicios básicos que limitan el crecimiento social especialmente por los altos sobrecostos.

En síntesis, es pertinente traer a colación un consolidado del informe de la Secretaría de Control Interno de Gestión de la alcaldía del Municipio de La Estrella, donde se evidencia que en los últimos cuatro años las licencias de construcción y urbanismos presentan un alto índice de quejas y reclamos por parte de los habitantes del municipio, quienes se han visto afectados con estas decisiones y ejecuciones administrativas.

Informe de peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y felicitaciones años 2016 - 2019, Municipio de La Estrella.

SECRETARÍA DE CONTROL INTERNO DE GESTIÓN 2016		
DEPENDENCIA		
Planeación	400	54.4%
Obras Públicas	240	34.6%
ASPECTOS ASOCIADOS		
Acceso a vías públicas	32	4%
Lic. de construcción o urbanismo	164	22%
Paisajismo	74	15%
Vías públicas	45	6%
Servicio de alcantarillado	9	1%
Servicio de alumbrado público	12	0%
Suministro de agua	4	0%
Transporte público	19	3%
Inv. de obra pública	0	0%

Datos tomados de (La Estrella, 2016)

SECRETARÍA DE CONTROL INTERNO DE GESTIÓN 2017		
DEPENDENCIA		
Planeación	495	54.6%
Obras Públicas	277	32%
ASPECTOS ASOCIADOS		
Acceso a vías públicas	4	0%
Lic. de construcción o urbanismo	209	23%
Paisajismo	54	7%
Vías públicas	213	24%
Servicio de alcantarillado	18	2%
Servicio de alumbrado público	8	0%
Suministro de agua	0	0%
Transporte público	13	1%
Inv. de obra pública	0	0%

Datos tomados de (La Estrella, 2017)

SECRETARÍA DE CONTROL INTERNO DE GESTIÓN 2018		
DEPENDENCIA		
Planeación	370	46%
Obras Públicas	209	28%
ASPECTOS ASOCIADOS		
Acceso a vías públicas	12	1%
Lic. de construcción o urbanismo	59	8%
Paisajismo	0	0%
Vías públicas	41	6%
Servicio de alcantarillado	10	1%
Servicio de alumbrado público	0	0%
Suministro de agua	0	0%
Transporte público	0	0%
Inv. de obra pública	0	0%

Datos tomados de (La Estrella, 2018)

SECRETARÍA DE CONTROL INTERNO DE GESTIÓN 2019		
DEPENDENCIA		
Planeación	284	38%
Obras Públicas	115	15%
ASPECTOS ASOCIADOS		
Acceso a vías públicas	0	0%
Lic. de construcción o urbanismo	70	9%
Paisajismo	0	0%
Vías públicas	7	1%
Servicio de alcantarillado	6	1%
Servicio de alumbrado público	0	0%
Suministro de agua	0	0%
Transporte público	0	0%
Inv. de obra pública	0	0%

Datos tomados de (La Estrella, 2019)

Según entrevista realizada a Sandra Mejía, Secretaria de Control Interno de Gestión; las cifras aquí relacionadas es por la inconformidad que se presenta en las licencias de construcción o urbanismos dependiendo del año y el espacio físico donde se estén realizando las obras, ya que las variables más latentes, son la diferencia socioeconómica y la afectación ambiental que se puede presentar.

CONCLUSIONES

El crecimiento poblacional intensivo es la evolución cotidiana de la naturaleza humana, en donde se tiene el mínimo o nulo control de la sobrepoblación; pero el crecimiento descontrolado y desmesurado de la construcción de ciudades si se puede prever y controlar, para lo cual existen herramientas legales, instrumentos metodológicos y capacitaciones a nivel

administrativo para intervenir en los factores que generan grandes problemáticas con la ejecución de obras innecesarias.

Ciertamente, la capacidad de análisis y control es la que enmarca la legislación colombiana al otorgarle autonomía administrativa a los entes municipales y secretarías de planeación, para que le den cumplimiento efectivo a la normativa, los instrumentos y herramientas que facilitan la administración del desarrollo territorial, empleando y articulando en sus planes de gobierno los parámetros que se estipulan en el Plan Nacional de desarrollo, el POBT y los Planes parciales de cada municipalidad.

Por lo tanto, la construcción colectiva de los Planes de desarrollo, constituyen el espacio privilegiado para la planificación, permitiendo, tanto la descripción, como la explicación de problemas que atañen al colectivo, el diseño de planes, operaciones y acciones para enfrentar la problemática, además de los ejercicios necesarios para la evaluación y control de los mismos.

En este sentido, si se aborda el ejercicio de la planificación desde la perspectiva tecno-política, se podrán construir planes consistentes con la realidad que vive el municipio, de lo contrario, el resultado será el de planes parciales descontextualizados de esa realidad problemática. Por otra parte, una planificación rigurosa evitará la divergencia entre los programas de gobierno, los Planes de desarrollo y la acción práctica de gobierno en la ejecución de los mismos.

En conclusión, en el periodo en el cual se desarrolló la investigación se obtuvo como generalidad que las pautas, parámetros, requisitos y directrices legales, normativas y constitucionales existen y están plasmadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Estrella, para el periodo 2016 – 2019, pero no se ejecutaron como lo trazaba la línea de trabajo.

Pues se evidenció que la postura subjetiva del gobierno local de turno no se alineaba con las directrices aquí plasmadas, pues el resultado obtenido es la inconformidad de sus habitantes al no garantizar el desarrollo social, la preservación del medioambiente, la estabilidad del suelo y parcialmente, la

vivienda digna, ya que estos factores se ven afectados por la gran cantidad de licencias de urbanismo que se otorgaron en esa administración.

Estas deficiencias se manifiestan como procesos de transformación para la ciudad, como un avance normal de la sociedad a través del tiempo; pero que se deben desarrollar y ejecutar armónicamente con la capacidad de soporte del territorio, para que no sea saturado el sector, consecuentemente con las necesidades sociales, económicas y ambientales presentes de sus habitantes y dando cumplimiento objetivo a los parámetros dictados por la legislación existente para regular el tema.

Referencias Bibliográficas

Alcaldía de La Estrella, Decreto Municipal N° 043, 2018.

Alcaldía de La Estrella, Acuerdo Municipal N° 042, 2008.

Alcaldía de La Estrella, secretaria de control interno de gestión, Informe de peticiones, quejas, reclamos, sugerencias y felicitaciones, 2020.

Asamblea Nacional Constituyente; Constitución Política de Colombia, 1991, Art 01.

Cadavid Carlos, junio, 2018, Recuperado el 1 de noviembre de 2019 de <https://www.kavilando.org/lineas-kavilando/territorio-y-despojo/6270-concepto-de-gentrificacion-en-medellin>

Congreso de la República, 18 de diciembre de 1974, Decreto N° 2811 Diario Oficial No 34.243, del 27 de enero de 1975. República de Colombia.

Congreso de la República, 24 de enero de 1979, Ley N° 9 Diario Oficial Diario Oficial N°. 35308, del 16 de julio de 1979 de la República de Colombia. Debidamente corregida he insertada el 5 de febrero de 1979.

Congreso de la República, 30 de diciembre de 1993, Ley N° 105 Diario Oficial de la República de Colombia.

Congreso de la República, 11 de julio de 1994, Ley N° 142 Diario Oficial de la República de Colombia

Congreso de la República, 15 de julio de 1994, Ley N° 152 Diario Oficial de la República de Colombia.

Congreso de la República, 18 de julio de 1997, Ley N° 388 Diario Oficial de la República de Colombia.

Congreso de la República, 18 de julio de 1997, Ley N° 388 Diario Oficial de la República de Colombia.

Congreso de la República, 9 de octubre de 2000, Ley N° 617 Diario Oficial de la República de Colombia.

Congreso de la República, 26 de julio de 2004, Ley N° 902 Diario Oficial de la República de Colombia.

Congreso de la República, 28 de junio de 2011, Ley N° 1454 Diario Oficial de la República de Colombia.

Congreso de la República, 24 de abril de 2012, Ley N° 1523 Diario Oficial de la República de Colombia.

Congreso de la República, 26 de junio de 2012, Ley N° 1551 Diario Oficial de la República de Colombia.

Congreso de la República, 13 de julio de 2016, Ley N° 1796 Diario Oficial de la República de Colombia.

Corantioquia, 2009, Acuerdo 327. Recuperado el 11 de octubre de 2020 de http://www.corantioquia.gov.co/ciadoc/FLORA/AIRNR_CV_863_2012.pdf SBN: 978-958-57280-6-6

Correa Jorge, 2019, entrevista realizada el 02 de agosto de 2019.

Corte Constitucional Colombiana, Sentencia C-528 del 24 de noviembre de 1994, Magistrado ponente Fabio Morondo Díaz

Cumbre de Rio + 20, Desarrollo Sostenible. Recuperado el 18 de Octubre de 2020, <https://www.minambiente.gov.co/index.php/asuntos-internacionales/rio-20/la-cumbre-de-rio-20>

DANE, 2009. Estudios postcensales No. 7, ISBN 978-958-624-078-9 Bogotá – Colombia. Recuperado el 7 de agosto de 2020 de https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/poblacion/proyepobla06_20/7Proyecciones_poblacion.pdf

De La Hoz José, 2017. Para que sirve un plan parcial.

Departamento Administrativo de la Función Pública, 29 de junio 2006. Decreto 2181

Departamento Administrativo de la Función Pública, 3 de diciembre 2012. Decreto 2482.

Departamento Administrativo de la Función Pública, 6 de julio 2012. Decreto 1467.

Departamento Nacional de Planeación, 2018. Definición Plan Nacional de Desarrollo. Recuperado el 18 de agosto de 2020 de <https://www.dnp.gov.co/DNPN/Paginas/Plan-Nacional-de-Desarrollo-ABC.aspx>

Departamento Nacional de Planeación, 2019. Indicador Gobernación de Antioquia. Recuperado el 26 de septiembre de 2020 de <https://www.dnp.gov.co/Paginas/Plan-Nacional-de-Desarrollo-preve-inversiones-para-Antioquia-por-cerca-de-94-3-billones.aspx>

Fundación Universidad de América, 2018, Planeación territorial. Recuperado el 23 de septiembre de 2019 de <https://www.uamerica.edu.co/interes/que-es-el-fenomeno-urbanistico-conocido-como-gentrificacion/>

Gestión socio-ambiental de proyectos de infraestructura, Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, 2015.

Mejía Sandra, 2020, entrevista realizada el 5 de julio de 2020.

Macozone D, 2002. Recuperado el 23 de abril de 2020 de https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S07185073201400030002#:~:text=Se%20espera%20que%20la%20construcci%C3%B3n,residuos%2C%20menor%20productividad%20laboral%2C%20efectos

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 16 de enero de 2006, Decreto N° 097, Art 03. República de Colombia.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 24 de octubre de 2008, Decreto N° 4065 república de Colombia.

Ministerio de Transporte, 05 de febrero de 2001, Decreto N° 170 república de Colombia.

Ministerio de vivienda, ciudad y territorio, 26 de mayo de 2015, Decreto N° 1077 república de Colombia.

Ministerio de vivienda, Dirección de espacio urbano y territorial, 2015, pág. 4. La incorporación de la gestión del riesgo en los planes de ordenamiento territorial. Recuperado el 24 de agosto de 2020 de <http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Incorporaci%C3%B3n%20riesgo%20en%20POT.pdf>

Molina cesar, 2018, Editorial Pontifica Universidad Javeriana, vniversitas, núm. 136, 2018

Montoya Pérez Oscar; 2020. Recuperado el 12 de febrero de 2020 de <http://diccionariojuridico.org>

Observatorio Aburrá Sur, 2016. Calidad de vida en el sur del Valle de Aburrá, pág. 19.

Periódico El Tiempo, 2017, Cerro el Romeral, ¿amenazado por construcciones?, Recuperado el 20 de febrero de 2020 de <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/polemica-por-propuesta-de-construcciones-en-el-cerro-el-romeral-en-medellin-121416>

Plan de Desarrollo, 2016 – 2019. Municipio de La Estrella, Antioquia, pág. 25. Recuperado el 22 de septiembre de 2020 de <https://www.laestrella.gov.co/uploads/entidad/control/e4867-plan-de-desarrollo-2016-2019.pdf>

Plan de Desarrollo, 2016 – 2019. Municipio de La Estrella, Antioquia, pág. 28. Recuperado el 30 de septiembre de 2020 de <https://www.laestrella.gov.co/uploads/entidad/control/e4867-plan-de-desarrollo-2016-2019.pdf>

Plan Nacional de Desarrollo, 2018. Tomo 1, pág. 290, ISBN para internet: 978-958-8340-88-3. Recuperado el 2 de octubre de 2020 de <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/PND/PND%2020142018%20Tomo%201%20internet.pdf>

Revista Semana, Octubre, 2017. Recuperado el 31 de agosto 2020 de <https://www.semana.com/contenidos-editoriales/valle-de-aburra-sin-fronteras/articulo/caracteristicas-del-municipio-de-la-estrella/544878/#:~:text=En%2035%20kil%C3%B3metros%20cuadrados%20se,verde%20del%20Valle%20de%20Aburr%C3%A1.&text=Este%20maravilloso%20municipio%20est%C3%A1%20enclavado,el%20futuro%20para%20la%20heredad%E2%80%9D>.

Revista dinero, Infraestructura, 2018. Recuperado el 2 de septiembre 2019 de <https://www.dinero.com/edicion-impresa/pais/articulo/problemas-con-la-estructuracion-de-proyectos-de-infraestructura/254810>

Sánchez Ana, 2019, entrevista realizada el 22 de mayo de 2019.

Senado de la Republica, 30 de julio de 2019, Proyecto Ley N° 60 por medio del cual se prohíbe la producción, uso, comercialización e importación del poliestireno expandido (icopor) y otras disposiciones.

Serie Ambiente y Ordenamiento Territorial Guía No. 3 La Gestión de Riesgos, un tema de Ordenamiento Territorial, 2016, pág. 8, ISBN 958-97878-6-X Bogotá, Colombia.

Universidad Pontifica Bolivariana, 11 de junio de 2019. Recuperado el 24 de octubre de 2020. <https://www.upb.edu.co/es/upb-sostenible/contaminacion-aire>

Vázquez Darío, 2019, pág. 5, Los determinantes de ordenamiento territorial como límite a la autonomía local en materia de disposición urbanística del territorio. Recuperado el 10 de junio de 2020. <https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/Deradm/article/view/6045/8008>

