

Estudio Legal

1. Antes de la Construcción

Antes de la construcción de cualquier tipo de vivienda para la fase preliminar se debe realizar una revisión de la normativa del lote donde se construirá. Según el manual de trámites para el constructor del departamento administrativo de planeación de Medellín, se realizan las consultas previas del lote por medio de Plan de ordenamiento territorial (POT) y las normas urbanísticas. El POT es un plan técnico y normativo que ayuda a organizar cómo se usa y se cambia el espacio donde vivimos, conformado por un conjunto de acciones y políticas, administrativas de gestión y planeación física. Es un acuerdo entre la gente de un lugar sobre cómo quieren que su área se desarrolle y mejore con el tiempo, asegurándose de que todo se haga de manera ordenada, regulando la ocupación y transformación del espacio (Chain, 2014) .Las normas urbanísticas básicamente lo que hacen es aportar información sobre la zonificación, los usos y las limitaciones del suelo. Esto se realiza mediante las entidades del Departamento administrativo de planeación, la alcaldía de Medellín y la curaduría (Alcaldía de Medellín , 2024).

Plan de Ordenamiento Territorial (POT): en Medellín, Colombia, la normativa principal que rige este tema es el **Acuerdo 48 DE 2014**. La localización definida para el edificio es en el Centro – Occidental (Z4). Según el POT para esta ubicación se rige lo siguiente la Consolidación Nivel 1 (CN1) en mantenimiento se enfoca en áreas urbanas ya desarrolladas que cumplen con la estructura y densidad previstas en el plan urbanístico, incluyendo adecuada infraestructura y servicios, con potencial para mayor desarrollo y densificación. Esto implica la posibilidad de construir en terrenos aún no completamente aprovechados, siempre buscando mejorar los espacios públicos y equipamientos para la población futura. Por otro lado, las áreas de media mixtura se definen por su actividad económica de intensidad moderada a escala de barrio, actuando como zonas de transición entre áreas de alta y baja intensidad de uso mixto. Estas áreas generan una dinámica

especial de intercambio, situándose comúnmente entre zonas residenciales y comerciales.

1.1 El estudio de títulos: se puede hacer por medio del certificado de libertad y tradición que es un documento emitido por la Superintendencia de Notariado y registro (Supernotariado), que indica la información relacionada con un predio de forma cronológica desde su constitución hasta el momento en que se expide el certificado con el objetivo de realizar una revisión del historial jurídico de la propiedad, verificar el titular legítimo y que la propiedad esté libre de gravámenes, deudas o limitaciones que afecten la transacción, también este certificado es necesario para el otorgamiento de licencias por parte de oficinas de planeación, curadurías o entidades encargadas (Ministerio de trabajo , 2024).

1.2 La licencia de construcción: es una autorización previa que es otorgada para las obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y para realizar el loteo o subdivisión de predios. Estas licencias se tramitan únicamente ante la curaduría y la norma que las regula es el decreto 1469 de 2010 compilado por el decreto 1077 de 2015 Art. 2.2.6.1.1.1. (Alcaldía de Medellín , 2024).

En Colombia existen diferentes tipos de licencias de construcción, según la actividad principal que se realizara en el proyecto. Teniendo presente que este proyecto abarca la construcción desde cero de un edificio la licencia que se debe expedir es la de obra nueva. Esta licencia otorga la posibilidad de construir obras en predios que anteriormente no se había construido o en la donde antes se encontraba demolido totalmente (Alcaldía de Medellín , 2024). Para obtener esta licencia se debe tener los siguientes requisitos generales:

1. Copia del certificado de libertad y tradición con fecha de expedición no mayor a un mes de la fecha de solicitud de la licencia de construcción.
2. Diligenciamiento por parte del solicitante, del formulario único nacional para solicitud de licencias de construcción.

3. Copia del documento de identidad del encargado o solicitante cuando es persona natural, o representación legal y certificado de existencia, con expedición no mayor a un mes, cuando es persona jurídica.
4. Copia del documento que certifique la declaración del impuesto predial del año en curso o último pago que se relacione directamente con el o los inmuebles objeto de la licencia. En este debe figurar la identificación del predio. Este no se solicitará a menos que exista un documento donde se pueda obtener claramente la dirección del inmueble objeto de la licencia.
5. Copia de los documentos que certifican a los profesionales que intervendrán la obra y la licencia urbanística (tarjeta o matrícula profesional), así como documentos que certifican su experiencia.
6. 3 copias de planos arquitectónicos, anexando fotocopia de la matrícula del profesional.
7. 3 copias de planos estructurales, anexando fotocopia de la matrícula del profesional 3 copias de memorias de cálculo.
8. 3 copias de estudio de suelos.

1.3 Diseños arquitectónicos y estudios técnicos: Deben ser realizados por profesionales acreditados y cumplir con el Código Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10). Su aprobación es parte del proceso de solicitud de la licencia de construcción en la Curaduría Urbana.

Según NSR 10, en el año 1997 se expidió por parte del Congreso de la República la Ley 400(31) por medio de la cual se reguló el tema de sismo resistencia de las edificaciones colombianas el reglamento colombiano de construcción sismorresistente, esta ley reglamentó los siguientes aspectos fundamentales:

- Fija el objeto, alcance, excepciones, definiciones, responsabilidades profesionales y otros temas afines. (Título I a V – Artículos 1 a 22).
- Define los profesionales que pueden realizar las labores de diseño, revisión de los diseños, construcción y supervisión técnica, sus cualidades y calidades. (Título VI – Artículos 23 a 38).

- Crea la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, define su conformación y funciones. (Título VII – Artículos 39 a 44).
- Define en detalle el temario técnico y científico del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente y autoriza al Presidente a expedir por medio de decretos actualizaciones periódicas previo visto favorable de la Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes. (Título VIII – Artículos 45 a 49).
- Define las responsabilidades y sanciones, fija unos plazos para realizar los análisis de vulnerabilidad sísmica y la actualización de edificaciones indispensables y de atención a la comunidad. (Títulos IX y X – Artículos 50 a 56).

En Colombia, la aprobación de los diseños para iniciar una construcción se realiza a nivel municipal o distrital, a través de las Curadurías Urbanas o la Secretaría de Planeación correspondiente, dependiendo de la ubicación del proyecto.

Estudio de impacto ambiental (EIA): Este estudio no siempre se requiere, se debe realizar en caso de zonas ubicadas en áreas de interés ecológico, con un tamaño significativo que pueda tener un impacto considerable, varía según el tipo de proyecto y ubicación o cuando se pueden generar impactos ambientales significativos, afectar el medio ambiente, la calidad de vida de las comunidades cercanas o los recursos naturales, se requerirá un EIA. Para proyectos que lo requieran, se debe presentar ante el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, Corantioquia o la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales (ANLA), dependiendo de la envergadura del proyecto. Para este proyecto de construcción no se requiere solicitar licencias ambientales.

1.4 Pólizas de seguro: Este trámite se realiza por medio de las aseguradoras privadas que las proporcionan según los requerimientos y especificaciones del proyecto, pero su conformidad con las exigencias legales puede ser verificada por entidades como la Superintendencia Financiera de Colombia. Las posibles pólizas que se requieren para la construcción de la construcción de un edificio son las

siguientes: Póliza de cumplimiento, póliza de responsabilidad civil extracontractual, póliza de estabilidad de obra, póliza de anticipo, póliza de manejo y/o fidelidad, póliza de todo riesgo construcción y póliza de maquinaria.

2. Durante la construcción

2.1 Manejo de materiales y residuos: En Medellín, el manejo adecuado de materiales y residuos, específicamente aquellos generados por actividades de construcción y demolición (RCD), es un aspecto crítico para cumplir con las normativas ambientales vigentes. Este plan detalla responsabilidades específicas para los generadores, asegurando así que las prácticas de manejo y eliminación no solo cumplan con los requisitos legales, sino que también promuevan la sostenibilidad y la protección del medio ambiente en la región:

- Todas las personas naturales y jurídicas que generan recolectan, transportan, almacenan, aprovechan y disponen Residuos de Construcción y Demolición (RCD) de las obras civiles en el municipio de Medellín, deberán acogerse a la Resolución Nacional 0472 de 2017.
- Los pequeños y grandes generadores de RCD deben entregarlos y contratar o solicitar este servicio mediante un gestor autorizado para realizar las actividades de recolección y transporte hasta los sitios de transferencia, aprovechamiento o disposición final, cumpliendo con lo establecido en la Resolución Nacional 0472 de 2017.
- Es responsabilidad del generador de RCD asegurar que sus residuos se dirijan a los puntos limpios, para su aprovechamiento y/o disposición final en un lugar autorizado por la autoridad ambiental competente. Donde se evidencia la ubicación, la dirección del lugar de la generación, placa del vehículo, fecha, hora, tipo y peso del RCD, o lo que la Autoridad competente defina.
- El generador de RCD cuya obra tenga un área construida igual o superior a 2.000 m², deberá formular, implementar y mantener actualizado el Programa de Manejo Ambiental de RCD conforme a lo

estipulado en la Resolución Nacional 0472 de 2017. Dicho programa deberá presentarse a la autoridad ambiental competente con una antelación de 30 días calendario al inicio de las obras para su respectivo seguimiento y control.

- El gestor deberá remitir copia del Programa de Manejo Ambiental a la autoridad ambiental competente, dentro de los 30 días calendario siguientes al inicio de actividades de los puntos limpios y plantas de aprovechamiento, para efectos de su seguimiento y control. A dicho documento se le anexará copia de los permisos, licencias y demás autorizaciones ambientales a que haya lugar, así como copia de la certificación sobre la compatibilidad del proyecto con los usos del suelo establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

2.2 Sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo (SG-SST): El decreto 1072 de 2015, conocido como el Decreto Único Reglamentario del Sector Trabajo, tiene como objetivo principal reglamentar aspectos relacionados con la seguridad y salud en el trabajo (SST) en Colombia. En particular, establece disposiciones sobre el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), una acción coordinada para prevenir accidentes laborales y enfermedades profesionales. Establece la definición del SG-SST y sus objetivos, que incluyen la prevención de lesiones, enfermedades y accidentes laborales, así como la promoción de un ambiente laboral seguro y saludable. Este decreto establece que todos los empleadores deben implementar el SG-SST en sus empresas, independientemente del tamaño o la actividad económica y que los empleadores son responsables de implementarlo, identificar peligros, evaluar riesgos, implementar medidas de prevención y control, seguimiento, capacitación de trabajadores, entre otros.

2.3 Seguimiento y Control: En algunos proyectos se presentan que las curadurías urbanas realizan visitas de inspección para verificar el cumplimiento de la licencia de construcción anteriormente otorgada y las normativas urbanísticas del municipio.

Durante la construcción se debe revisar las pólizas que se deben encontrar activas y revisar aquellas pólizas que permanecen activas un tiempo determinado luego de finalizar la construcción del edificio.

3. Después de la Construcción

3.1 Recepción final de obra y licencia de ocupación: Confirma que la construcción se completó según lo aprobado en la licencia de construcción. Esta se tramita en la misma Curaduría Urbana que expidió la licencia de construcción inicial.

3.2 Paz y salvo por valorización: Documento que certifica que se han pagado todas las contribuciones por valorización asociadas al proyecto. Este documento se solicita y se obtiene en la Secretaría de Hacienda del municipio de Medellín.

3.3 Registro de la propiedad en la oficina de registro de instrumentos públicos: Actualiza la ficha catastral del inmueble. Para actualizar la ficha catastral y formalizar cualquier cambio en la estructura de la propiedad.

3.4 Certificado de tradición y libertad actualizado: Refleja cualquier cambio realizado durante la construcción. También se adquiere en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

3.5 Políticas de seguros para edificios: Asegurar el edificio contra daños, incendios, y otras eventualidades. Aunque se contratan con compañías de seguros privadas, su exigencia y regulación vienen de leyes nacionales supervisadas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

3.6 Contratos de arrendamiento Documentos legales para el alquiler de espacios, cumpliendo con la legislación colombiana sobre arrendamientos. Se gestionan de manera privada entre las partes, pero deben cumplir con el marco legal colombiano sobre arrendamientos. Para disputas o consultas legales, se puede recurrir a la jurisdicción civil.

La Ley 820 de 2003, que regula el arrendamiento de vivienda urbana en Colombia, pretende regular los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a vivienda, acorde a los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social. Esta ley es de obligatorio cumplimiento en las

relaciones contractuales entre arrendadores y arrendatarios, especialmente para aquellas personas naturales o jurídicas cuya actividad principal sea el arrendamiento de bienes raíces destinados a vivienda urbana. De acuerdo con el artículo 28 de esta ley, en municipios con más de quince mil habitantes, las personas que se dediquen al arrendamiento de vivienda urbana deben matricularse ante la autoridad administrativa competente, estableciendo funciones de inspección, control y vigilancia en materia de arrendamientos, delegadas al Subsecretario de Gobierno Local y Convivencia mediante el Decreto 532 de 2016. Además, la ley prevé multas de hasta cien salarios mínimos mensuales legales vigentes como sanción por incumplimientos. Por otro lado, el Decreto Reglamentario 0051 de 2004 otorga competencia a las Alcaldías Municipales para conceder la matrícula de arrendador y actuaciones en inspección, control y vigilancia de arrendamientos. Este decreto también establece la creación de esquemas de divulgación para informar de manera clara y oportuna las sanciones a las personas sujetas a inspección, vigilancia y control por parte de las autoridades competentes en esta materia.

Referencias

- Alcaldía de Medellín . (2024). *Plan de ordenamiento territorial* . Obtenido de Reglamento del acuerdo 048 de 2014: <https://www.medellin.gov.co/es/transparencia/plan-de-ordenamiento-territorial-de-medellin/>
- Chain, S. (2014). *Preparación y evaluación de proyectos*. Mexico: MC Graw Hill Education.
- Ministerio de trabajo . (2024). *En el 2024 el salario mínimo es de un millón 300 mil pesos y auxilio de transporte de 162 mil pesos*. Obtenido de <https://www.mintrabajo.gov.co/comunicados/2023/enero/en-el-2024-el-salario-minimo-es-de-un-millon-300-mil-pesos-y-auxilio-de-transporte-de-162-mil-pesos>