

# Estado y Gremio Constructor: cadena de responsabilidad frente a fallas en el proceso de construcción

*State and Constructor's Guild: chain of responsibility against failures in the construction process*

Duvis Enith González Acosta<sup>1</sup> · Gloria Patricia Idarraga<sup>2</sup>  
Gloria Yanet Meneses Agudelo<sup>3</sup>

## Resumen

La investigación desarrollada en este Trabajo Final hace un análisis directo del tema de los controles, responsabilidades u omisiones de la actividad constructora por parte del Estado, la Alcaldía de Medellín y su control urbano; de igual forma, se busca y analiza cómo se ejercen ese control y seguimiento, centrando nuestras visiones en las construcciones que se levantan en la Comuna 14 de la ciudad de Medellín, encontrándonos con el caso especial de lo sucedido con el Edificio Space. En este orden de ideas, analizaremos etapas de la construcción de la propiedad horizontal, como la comprobación, fiscalización, inspección e interventoría periódica, las cuales hacen parte del (1) Decreto Ley 1469 de 2010, que será la médula jurídica del presente trabajo, hasta llegar a las últimas disposiciones dadas por la aprobación de la Ley 1796 de 2016, que aumenta la vigilancia a nuevas edificaciones, cuyo fin es fortalecer las garantías a los compradores, incrementando las medidas de seguridad de las edificaciones y estableciendo normatividad clara en materia de vigilancia a los curadores.

Observamos en el artículo 63 del Decreto en mención, que se reglamentan 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, y vemos que establece expresamente: "Competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras,

con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general". Queda claro entonces que las tareas de seguimiento e inspección de los proyectos inmobiliarios, se cumplirán mediante inspecciones periódicas durante la obra y posterior a la entrega de la misma, dejando constancia escrita y física de cada una de ellas en actas suscritas entre el o los funcionarios visitantes y el o los responsables de la obra. Estas actas tendrán valor de perito en procesos en el futuro, que se hallen por violación a las licencias de construcción entregadas que vulneren cualquier punto o estándar que haya sido avalado por la autoridad local.

**Palabras clave:** Política pública, control urbanístico, construcción, proyectos inmobiliarios, POT.

## Abstract

The research developed in this Final Work makes a direct analysis of the issue of controls, responsibilities or omissions of the construction activity by the State, the Mayor's Office of Medellín and its urban control; In the same way, we look for and analyze how this control and monitoring is exercised, focusing our visions on the constructions that are built in the Commune 14 of the city of Medellín; meeting the special case of what happened with the Space Building. In this order of ideas, we

<sup>1</sup> Derecho, Corporación Universitaria Americana. [duvisgonzalez30@hotmail.com](mailto:duvisgonzalez30@hotmail.com)

<sup>2</sup> Derecho, Corporación Universitaria Americana. [gloriapir@hotmail.com](mailto:gloriapir@hotmail.com)

<sup>3</sup> Derecho, Corporación Universitaria Americana. [gloriayanet\\_595@hotmail.com](mailto:gloriayanet_595@hotmail.com)

will analyze stages of the construction of horizontal property such as checking, inspection, inspection and periodic supervision which are part of (1) Decree Law 1469 of 2010 that will be the legal core of this work, until reaching the latest provisions given by the approval of Law 1796 of 2016 that increases the surveillance of new buildings, whose purpose is to strengthen the guarantees to buyers, increasing the security measures of buildings and establishing clear regulations regarding curators surveillance.

We observe in art. 63 of the mentioned Decree, which regulates the provisions related to urban planning licenses; to the recognition of buildings; to the public function performed by urban curators and other provisions are issued, we see that it expressly states:

“Competition of urban control. It is up to the municipal or district mayors directly or through their agents, to exercise vigilance and control during the execution of the works, in order to ensure compliance with urban planning licenses and the regulations contained in the Territorial Planning Plan, without prejudice to the powers attributed to the officials of the Public Prosecutor’s Office and the veedurías in defense of both the legal order, the environment and the heritage and public spaces, as well as the collective interests and society in general”. It is clear then that the tasks of Monitoring and Inspection of real estate projects, will be carried out through periodic inspections during the work and after the delivery of the same, leaving written and physical evidence of each of them in signed minutes between the or the officials visitors and the person responsible for the work. These minutes will have expert value in future processes that are found in violation of the construction licenses delivered that violate any point or standard that has been endorsed by the local authority.

**Key words:** Public politics, urban control, construction, real estate projects, territorial arrangement planning.

## Introducción

El gremio de la construcción en la ciudad de Medellín atraviesa uno de sus momentos más sensibles. Ello debido a que se aplauden grandes proyectos de construcción y es vista con lupa, la creciente cifra de Proyección Horizontales Inmobiliarios, con dificultades de hábitat y cuestionamientos sobre los controles y vigilancias sobre los procesos en terreno, que se apegarán a lo autorizado en las licencias de construcción otorgadas y lo reglamentado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) que debieron efectuarse de forma concienzuda por parte de organismos estatales, desde la Alcaldía de Medellín, su Secretaría de Planeación y Curaduría Urbana.

El mundo entero fue testigo el día 12 de octubre de 2013, de uno de los episodios más dolorosos que se hayan vivido en el Valle de Aburrá. La noticia corrió como pólvora a través de medios de comunicación y redes sociales: El colapso y desplome de la Torre 6 del Conjunto Residencial Space, ubicado en la Comuna 14 de la ciudad de Medellín. 12 vidas humanas se perdieron ese día, un daño económico grande. Cabe resaltar que gracias a la oportuna intervención del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres (DAGR), el cual un día antes recomendó al Inspector de Policía, tomar acciones y evacuar inmediatamente la Torre ante el hallazgo de fallas estructurales en la construcción, se evitó una tragedia mayor.

Haciendo memoria, el gremio constructor, como era de esperarse, Camacol Antioquia, Lonja de Medellín y otros estamentos cercanos al sector de la Construcción, salieron en defensa del grupo económico constructor y trataron de minimizar el hecho, catalogándolo como un suceso aislado. Con el tiempo se comenzaron a conocer que varias edificaciones y proyectos inmobiliarios presentaban fallas estructurales y tenían en común al mismo grupo constructor.

La tragedia de la Torre 6 del Conjunto Residencial Space, generó posturas y debates a nivel nacional y hasta internacional, con respecto a las funciones de control, inspección y seguimiento, sobre los proce-

sos de construcción de proyectos inmobiliarios, así como los factores intrínsecos que esto trae, a decir, las garantías para los adquirentes o compradores de vivienda.

Fue tan fuerte esta tragedia que obligó al Gobierno nacional en cabeza del presidente de la República, Dr. Juan Manuel Santos, y al Ministro de Vivienda, a impulsar y sacar adelante la Ley 1796 de 2016 (Ley Anti Space), en el Congreso de la República. Increíblemente, en el año 2017, otra tragedia enlutó a Colombia en la ciudad de Cartagena de Indias, al desplomarse un edificio, lo que dejó 18 personas muertas y 23 heridos. Investigaciones preliminares dejaban ver irregularidades en la construcción de edificios sin licencias de rigor, lo que generó un efecto dominó y el inicio de investigaciones contra la Inspección de Policía, alcalde menor, control urbano, Secretaría de Planeación y Alcaldía de Cartagena.

El POT de la ciudad de Medellín traza las normas urbanísticas a las cuales los gremios y grupos constructores adaptan sus proyectos. Camacol Colombia, la Cámara Colombiana de la Construcción, la cual tiene como objeto principal representar los intereses y fomentar el desarrollo y la responsabilidad social de las empresas, entidades y personas vinculadas a la cadena productiva de la construcción en Colombia y en el exterior, siempre ha resaltado la necesidad de crear a través de jurisprudencia, leyes que apoyen a este sector, en lo concerniente a la disminución de trámites y brindar herramientas que impulsen los procesos internos.

Esta investigación busca poner en evidencia esa línea delgada que describen los Procesos de Control y Fiscalización sobre las Empresas Constructoras y sus Proyectos Inmobiliarios, más enfáticamente en los proyectos de Propiedad Horizontal ubicados en la Comuna 14 de la ciudad de Medellín. Desde la ocurrencia de la catástrofe del desplome de la Torre 6 del Conjunto Space, se formularon varias hipótesis, entre ellas, la de un posible sismo que hubiese podido incidir en las estructuras de la Torre, haciéndola perder estabilidad, lo cual fue descartado con los estudios aportados por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático (IDIGER), para el departamento de Antioquia.

Análisis de las posibles condiciones externas que podrían explicar el colapso del edificio posibilidad de un evento sísmico:

Fecha	Hora UTC	Magnitud	Longitud (°)	Latitud (°)	Municipio	Profundidad (km)
09/10/2013	3:43:37	1.5	-75.308	7.512	CACERES	21.7
10/10/2013	7:12:48	2.8	-76.15	6.776	FRONTINO	0.0
10/10/2013	10:33:59	2.0	-76.158	6.774	FRONTINO	3.6
11/10/2013	10:36:44	2.6	-76.632	6.907	MURINDO	1.2
11/10/2013	11:49:19	2.8	-76.204	6.766	FRONTINO	2.6
11/10/2013	13:01:10	1.5	-74.653	6.931	REMEDIOS	38.0
11/10/2013	13:37:22	1.5	-76.484	6.708	FRONTINO	0.0
11/10/2013	13:38:18	1.9	-76.109	6.778	FRONTINO	1.8
11/10/2013	21:08:18	2.3	-76.186	6.765	FRONTINO	4.0
12/10/2013	6:22:46	2.9	-76.053	5.547	ANDES	32.0
12/10/2013	21:25:58	1.5	-74.494	7.162	SEGOVIA	44.8

Queda claro que las condiciones climatológicas y sismológicas nada tuvieron que ver con el desplome de la Torre 6.

Sucedidas las tragedias de la Torre 6 del Conjunto Space, situado en el exclusivo sector de El Poblado, en Medellín, comenzó una cacería de brujas en busca de los responsables de índole privada y pública, es decir, la empresa Lérica Constructora de Obras, S.A. (Lérica CDO, S.A.) y su fundador, el exgobernador de Antioquia, Álvaro Villegas Moreno, y el curador segundo urbano de Medellín, Carlos Alberto Ruiz; de igual forma, la responsabilidad de la Alcaldía de Medellín y su Secretaría de Planeación.

La aprobación del POT de Medellín en 1999 comportó beneficios considerables para la estructura de loteo, lo que generó grandes ventajas para la actividad edificadora y des-

encadenó la actividad constructora. Se vio un crecimiento desproporcionado en una zona considerada como un símbolo de prestigio y exclusividad. A tal punto que en los últimos años el 30% de las construcciones de la ciudad están en El Poblado. En esa perspectiva, los primeros cuestionamientos recayeron en la Curaduría Segunda de Medellín. Hay que tener en cuenta que los curadores surgieron en 1994 para descongestionar las oficinas de Planeación de los municipios y agilizar el trámite de licencias de construcción, que a veces duraban hasta cinco años. El problema es que el asunto se fue para el otro lado y, particularmente en Medellín, el boom inmobiliario multiplicó su gestión. La actualización del POT de Medellín en 2006, estimuló la construcción en zonas como El Poblado, lo que puso de manifiesto la necesidad obligatoria de una mayor vigilancia y control. En su momento, los alegatos de la Curaduría se basaron en decir que su función no era interferir en los diseños, sino chequear normas urbanísticas y condiciones de sismo resistencia. Más adelante se supo el curador era propietario de un apartamento en la Torre 4 (conflicto de intereses).

La firma CDO manifestaba en su momento que ellos también eran víctimas del sistema; estaban tranquilos porque contaban con el sello de calidad del Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación (ICONTEC), que les permitía ser exonerados de la supervisión técnica independiente, y habían contratado a uno de los mejores ingenieros del país.

Frente a la responsabilidad de la Alcaldía de Medellín, se debe identificar la diferencia entre control de construcción y control urbanístico. Hay dos leyes, la Ley 388 y la Ley 400, ambas expedidas en 1997, pero que no se hablan, al igual que los planes de ordenamiento territorial que tampoco se relacionan con las normas de construcción. Estas dos leyes regulan este impresionante maremágnum normativo. La Ley 400 regula el control de construcción al señalar que la supervisión técnica es 100% independiente, no la hace el municipio. De ahí que el control de construcción esté a cargo del supervisor técnico y de la Comisión Asesora Permanente, organismo que interpretaba y daba el alcance de la

aplicación de las normas de construcción. Por otro lado, está el control urbanístico definido como aquella vigilancia que ejerce el municipio para que las obras se realicen conforme a la licencia otorgada y a los POT, sin que sea necesario volver a revisar la licencia, ni ejercer una actividad propia de interventoría.

El control de construcción no puede estar a cargo de los municipios, pues ellos no pueden revisar si se cumplió con el número y la calidad del hierro de una construcción, o si el diseño sismo resistente fue bien diseñado y revisado. La ley ya otorga una responsabilidad clara en cuanto a la elaboración, la revisión y la aprobación de diseños y en ningún momento señala que el municipio deba realizar nuevamente esta labor. El artículo 56 del Decreto 1469 de 2010, que regula el trámite de licencias de construcción, prohibía que los curadores urbanos exigieran el cumplimiento de cualquier tipo de normas expedidas por las alcaldías, relacionadas con las condiciones de diseño y técnicas de construcción, ya que aquéllas correspondían exclusivamente a la Comisión Asesora.

Colombia posee un sistema normativo bien diseñado, pero consideramos que la aplicación del sistema normativo tiene sus fallas, ya sea por falta de una reglamentación técnica al respecto, o por la falta de ética de algunos profesionales.

En el presente cuadro se observan todas las fallas y beneplácitos en los que se incurrió, frente a cada etapa del proceso de construcción. Aplazamientos y procesos por fuera de lo establecido y autorizado en la licencia de construcción, así como también en los lineamientos dados en el POT

Ref	Descripción del contenido	Autor	Fuente original de la información	Fecha	Formato	Tamaño	Comentarios
PE-1_SP	Planos estructurales y de fundaciones originales	Ing. Jorge Aristizabal Ochoa	CDO	2008	Físico	22 planos	Los planos se encuentran firmados por el ingeniero calculista
PE-2_SP	Planos estructurales y de fundaciones con etapa 6 actualizada	Ing. Jorge Aristizabal Ochoa	CDO	Actualizados a 2012	Físico	11 planos	Falta uno de los planos ya que solo se entregan 11/12
PE-3_SP	Planos estructurales y de fundaciones originales	Ing. Jorge Aristizabal Ochoa	CDO	2008	Digital	20 archivos DWG	Planos equivalentes a los planos PE-1_SP
PE-4_SP	Planos estructurales y de fundaciones con etapa 6 actualizada	Ing. Jorge Aristizabal Ochoa	CDO	Actualizados a 2012	Físico	11 archivos DWG	Falta uno de los archivos DWG, se entregan 11/12 planos. Equivalen a los PE-2_SP
PE-5_SP	Planos estructurales actualizados a Diciembre de 2013	CDO	CDO	Diciembre de 2013	Digital	1 archivo DWG	Equivalen a los planos "as-built" Modificados a partir de los planos PE-3_SP y PE-4_SP
PA-1_SP	Planos arquitectónicos	Laureano Foero & Cia. Ltda.	CDO	Actualizados en 2012	Físico	23 Planos	Actualizados a 2013, con sello y firma de Curaduría Segunda de Medellín
PA-2_SP	Planos arquitectónicos	Laureano Foero & Cia. Ltda.	CDO	Actualizados en 2013	Digital	23 archivos DWG	Actualizados a 2013, equivalen a los PA-1_SP, pero incluyen algunos más que no fueron entregados en formato físico
MC-1_SP	Resoluciones entregadas en la curaduría urbana segunda de Medellín	CDO - Curaduría urbana segunda de Medellín	DAGR	2006-2013	Digital	10 Resoluciones y 2 Memorias de cálculo	2 Memorias estructurales anexas a las resoluciones, la primera para etapas 1 a 5 y la otra para etapa 6 relacionadas en DC-3_SP
MC-2_SP	Informe complementario o Memoria de Cálculos	Jorge Aristizabal Ochoa	DAGR	Diciembre de 2013	Digital	1 archivo PDF	Informe de diseño entregado al DAGRD tras solicitud al ingeniero diseñador
MC-3_SP	SPACE Torre 6 "Análisis real de carga de los apoyos en el momento del colapso"	Jorge Aristizabal Ochoa	Jorge Aristizabal Ochoa	17 de Enero de 2014	Físico	5 Hojas para documento 4 Hojas para tablas anexas	Análisis de cargas en "Torre 6" entregado por Jorge Aristizabal durante reunión con DAGRD y con la Universidad el día 17 de Enero de 2014

Ref	Descripción del contenido	Autor	Fuente original de la información	Fecha	Formato	Tamaño	Comentarios
ES-1_SP	Estudio de suelos	VIECO ingeniería de suelos	CDO	27 de Septiembre de 2005	Digital	1 archivo PDF	Estudio de suelos realizado para el proyecto SPACE
ES-2_SP	Carta a Fiscalía General de la Nación	Bernardo Vieco	DAGR	20 de Noviembre de 2013	Digital	1 archivo PDF	Información con detalles respecto a los estudios de suelos y preguntas realizadas
ES-3_SP	Carta a CDO- Reparación pila R3	Bernardo Vieco	DAGR	23 de Agosto de 2013	Digital	1 archivo PDF	Carta entregada por Bernardo Vieco respecto al caso de pila R3 con asentamientos mayores a los esperados
CC-1_SP	Control calidad de los materiales	Ingeconcreto	CDO	Etapas 3-6	Físico	2 carpetas, 214 páginas	Resultados de laboratorio para el control de calidad de los materiales usados en obra.
CC-2_SP	Indicador de auditoría de calidad	CDO	CDO		Físico	2 carpetas, 729 páginas	Reportes de calidad, seguimiento de procesos en obra.
CC-3_SP	Informe técnico de auditoría de calidad	CDO	CDO	Etapas 6	Físico	1 carpeta, 108 páginas	Reportes de calidad, seguimiento de procesos en obra.
CC-4_SP	Interventoría a etapas 1-2 de Space	FCR-Francisco Correa y Cia. Ltda.	DAGR	Jul 12/2006 - Ago. 14/2007	Digital	1 archivo PDF	Interventoría externa

AR-1_SP	Actas de reuniones	Universidad de los Andes	Universidad de los Andes	9 de Diciembre de 2013	Digital	1 Archivo Word, 2 Grabaciones de audio	Acta de reunión entre CDO, Alcaldía de Medellín, Universidad de los Andes y asesores nacionales e internacionales
RP-1_SP	Registros pluviométricos	Sistema de Alerta Temprana de Medellín y el Valle de Aburrá-SIATA	SIATA	13 de Marzo de 2014	Digital	4 archivos Excel y 5 archivos de texto	Registros de resolución original de 4 estaciones pluviométricas en el periodo comprendido entre 01-11-2010 y 01-11-2013.
RT-1_SP	Registro topográfico de Asentamientos de Abril de 2007 a Octubre de 2013	CDO	CDO	Octubre 11 de 2013	Digital	1 archivo Excel	Registro de asentamientos en las columnas. Último registro el 11 de Octubre de 2013.
RT-2_SP	Registro topográfico de verticalidad de las columnas	Topografía Alcatop	CDO	Dic19/2013 - Ene23/2014	Físico	2 Carpetas	Control horizontal y control vertical de columnas
I-1_SP	Informe de ingeniería	Luis Gonzalo Mejía C.	DAGR D	Octubre de 2013	Digital	1 archivo PDF	Concepto de ingeniería por el ingeniero veedor de las familias

Ref	Descripción del contenido	Autor	Fuente original de la información	Fecha	Formato	Tamaño	Comentarios
	colapso final						
FT-1_SP	Registro fotográfico del proceso de reforzamiento de la columna fallada	CDO	CDO	Octubre de 2013	Digital	18 Fotos	Fotos tomadas por personal de CDO.
FT-2-SP	Registro fotográfico de la columna fallada	DAGR D-CDO	DAGR D-CDO	Octubre de 2013	Digital	5 carpetas	Personal de CDO
EG-1_SP	Estudios de geología, geomorfología y amenaza de la zona	Gobernación de Antioquia	DAGR D	Diciembre de 2007	Digital	3 Mapas, 1 documento de Word	Estudio de geología de la zona del proyecto Space
EG-2_SP	Estudio Asomadera	Gobernación de Antioquia	DAGR D	2008-2009	Digital	Documentos PDF	Estudio de geología de proyectos cercanos al proyecto Space.
EG-3_SP	Estudio Rancherito Interna 2008	Gobernación de Antioquia	DAGR D	2008	Digital	Documentos Excel y DWG	Estudio de geología de proyectos cercanos al proyecto Space.
EG-4_SP	Estudio de impacto ambiental actualizado – conexión vial Aburrá-Oriente	Gobernación de Antioquia	DAGR D	2013	Digital	Documentos PDF	Estudio de geología de proyectos cercanos al proyecto Space.
DC-1_SP	Relación de fechas etapas constructivas	CDO	CDO	Diciembre de 2013	Digital	1 documento de Word	Sin comentario
DC-2_SP	Confirmación de detalles geotécnicos	Manía Cecilia Posada	CDO	Diciembre de 2013	Digital	1 correo electrónico	Respuestas a preguntas geotécnicas realizadas
DC-3_SP	Relación de memorias estructurales y su validez	Adriana Cano Petriño-DAGR D	DAGR D	14 de Enero de 2014	Digital	1 correo electrónico	Sin comentario
DC-4_SP	Exoneración de la Supervisión Técnica	Cusadura Urbana Segunda de Medellín	DAGR D	19 de Diciembre de 2007	Digital	1 archivo PDF	Carta de la Curaduría Urbana Segunda de Medellín exonerando de supervisión técnica a la constructora.
V-1_SP	Reunión de Copropietarios y CDO	Copropietarios	Nelson Vanegas	Octubre de 2013	Digital	3 videos	Reunión realizada día anterior al colapso de la etapa 6

El curador y el constructor de un proyecto inmobiliario no son los únicos responsables del incumplimiento de los lineamientos y estándares de calidad en lo que respecta a diseños estructurales y fallas en la construcción del mismo. También el municipio de Medellín.

El artículo 63 del Decreto 1469 de 2010, por el cual se reglamentan 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, establece claramente de quién es la competencia del control urbano. Corresponde a los alcaldes municipales o distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las normas contenidas en el POT, sin perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general. En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizarán mediante inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando fuere del caso.

## Conclusión

Dentro del proceso investigativo por las tragedias que se han presentado en Medellín, nunca se hallaron actas suscritas por los visitadores técnicos que dieron cuenta del seguimiento a la construcción y del cumplimiento de la licencia en los términos en que se debió otorgar. Así mismo, la norma exige al constructor que una vez terminada la obra debe obtener de la autoridad competente para ejercer el control urbano, es decir, del municipio, el Certificado de Permiso de Ocupación, el cual consiste en un acta que certifica que la obra se construyó de conformidad con la licencia otorgada por el curador y con el cumplimiento de las normas de sismo resistencia y las normas urbanísticas y arquitectónicas.

Según todo lo anteriormente expuesto, todos los municipios incurrirían en faltas o fallas del servicio cuando no vigilan o controlan las construcciones de proyectos inmobiliarios antes y después, dado que es su deber vigilar que en su ejecución la constructora cumpla todos los estándares y técnicas que establece la ingeniería para la construcción de obras, de conformidad con las normas de sismo resistencia y con el Decreto 1469 de 2010.

El municipio de Medellín debió ejercer a través de Planeación Municipal el control anterior y posterior de la construcción del edificio Space. Parte del control posterior es el permiso de ocupación de los apartamentos, el cual no debió otorgar.

La reglamentación sobre el control de la construcción por parte de los municipios existe, y el hecho de que operen las curadurías no es excusa para que los entes locales, en lo concerniente a su responsabilidad, como lo estipulan el artículo 313, numeral 7 de la Constitución Nacional, el artículo 109 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1469 de 2010, en sus artículos 63 y 53.

A la luz de la normatividad transcrita no solo el constructor, y el curador que otorga la licencia, son responsables por la construcción defectuosa de proyectos inmobiliarios, sino también el municipio de Medellín por no verificar, antes de otor-



gar el permiso de ocupación, que la obra se hubiera ejecutado como se aprobó en la licencia y que cumpliera las normas de sismo resistencia,

## Referencias

1. Decreto 1469. (2010). Por el cual se reglamentan 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. Diario Oficial No. 47.698.
2. Flórez Ruiz, L. C. (Diciembre, 2014). Responsabilidad del municipio de Medellín en el caso del edificio Space. Revista de Derecho Público, 33.
3. Jiménez, G. (5 de septiembre de 2014). Calculista de Space diseñó cuatro sedes de Bancolombia. El Colombiano. Recuperado de [www.elcolombiano.com/calculista\\_de\\_space\\_diseno\\_cuatro\\_sedes\\_de\\_bancolombia-HGEC\\_309860](http://www.elcolombiano.com/calculista_de_space_diseno_cuatro_sedes_de_bancolombia-HGEC_309860)
4. Ley 388. (1997). Por la cual se modifican la Ley 9 de 1989 y la Ley 2 de 1991, y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial No. 43.091.
5. Ley 400. (1997). Por la cual se adoptan normas sobre construcciones sismo resistentes. Diario Oficial No. 43.113.
6. Periódico El Oriente. (26 de mayo de 2014). Revisión de cálculos estructurales en el edificio Bancolombia de Rionegro. Recuperado de <http://periodicoelorientecolombiano.com/revision-de-calculos-estructurales-en-el-edificio-bancolombia-de-rionegro/>
7. Secretaría de Evaluación y Control. Alcaldía de Medellín. (2012). Evaluación independiente al cumplimiento de las normas de urbanismo en las obras públicas del municipio de Medellín. Alcaldía de Medellín.
8. Solarte Rodríguez, A. (2014). El régimen de responsabilidad civil de los constructores en Colombia. 2o Congreso Internacional de Derecho de Seguros. Actuales paradigmas jurídicos. (págs. 1-10). Santa Marta, Colombia: Federación de Asguradores Colombianos (Fasecolda).
9. Tamayo Jaramillo, J. & Ossa Gómez, D. (2015). La responsabilidad civil y los seguros en la construcción de inmuebles: una aproximación comparativa entre el derecho colombiano y francés RIS, 43, 171-191. Recuperado de <http://dx.doi.org/10.11144/Javeriana.ris43.rcscdoi:10.11144/Javeriana.ris43.rcsc>.