



Afectación al Derecho de Vivienda Digna en el Plan de Renovación Urbana - Proyecto Ciudad Paraíso de Santiago de Cali

IMPACT ON THE RIGHT TO DECENT HOUSING IN THE URBAN RENEWAL PLAN - PARADISE CITY PROJECT OF SANTIAGO DE CALI

UPB - Universidad Pontificia Bolivariana - Palmira

Lina Marcela Isaza Cuenca
lina.isazac@upb.edu.co

Ashley Torres Laviano
ashley.torres@upb.edu.co

Resumen

En el presente trabajo de grado se buscó identificar los factores derivados del proceso de declaración de utilidad pública y ejecución del Plan de Renovación Urbana – Proyecto Ciudad Paraíso de la Ciudad Santiago de Cali que pudieron generar la vulneración del Derecho a la Vivienda a las personas propietarias y habitantes afectados de dicho proyecto. Con el fin de cumplir con este objetivo se usó un estudio cualitativo descriptivo basado en la búsqueda de la literatura en términos de régimen legal, Sentencias, artículos científicos y otros escritos oficiales y académicos relacionados con el Derecho a la Vivienda Digna, los procesos de declaración de utilidad pública y los que contenían información del inicio y ejecución del proyecto Ciudad Paraíso. Entre los resultados obtenidos se pudo evidenciar que además de los impactos positivos notables que traen estos proyectos en el desarrollo de la ciudad, también genera impactos negativos que pueden tener repercusiones no solo en las personas afectadas sino también en la ciudad en general. Por otro lado se evidenció que en Colombia el Derecho a la Vivienda Digna es un derecho asistencial, no obstante, la Corte Constitucional en algunas sentencias en las que actuaron personas en vulnerabilidad, enfáticamente en personas con desplazamiento forzoso, esta reconoció este derecho como derecho fundamental fallando a favor de los accionantes, lo que podría dilucidar que la vulnerabilidad manifiesta y comprobada podría ser una causal para que este Derecho pueda protegerse en ciudadanos afectados por este tipo de proyectos.

Palabras claves: Derecho Vivienda Digna, Utilidad Pública, Renovación Urbana.

Abstract

In this degree work we sought to identify the factors derived from the process of declaration of public utility and execution of the Urban Renewal Plan - Ciudad Paraíso Project of the City of Santiago de Cali that could generate the violation of the Right to Housing of the owners and inhabitants affected by said project. In order to fulfill this objective, a qualitative descriptive study was used based on the search of the literature in terms of legal regime, Sentences, scientific articles and other official and academic writings related to the Right to Decent Housing, the declaration processes of public utility and those that contain information on the start and execution of the Ciudad Paraíso project. Among the results obtained, it was evident that in addition to the notable positive impacts that these projects bring to the development of the city, they also generate negative impacts that can have repercussions not only on the affected people but also on the city in general. On the other hand, it is evident that in Colombia the Right to Decent Housing is a welfare right, however, the Constitutional Court in some sentences in which vulnerable people acted, emphatically in people with forced displacement, has recognized this right as a fundamental right ruling in favor of the plaintiffs, which could clarify that manifest and proven vulnerability could be a cause for this Right to be protected in citizens affected by this type of projects.

Key words: Decent Housing Law, Public Utility, Urban Renewal.

Introducción

El objetivo del presente trabajo de grado fue observar algunos factores que pudieron influir en la vulneración del Derecho a la Vivienda Digna por parte la empresa encargada del Plan de Renovación Urbana y del Proyecto Ciudad Paraíso a las personas afectadas por este de los barrios San Pascual, El Calvario y Sucre del municipio de Santiago de Cali, para ello se llevó a cabo el trabajo en tres capítulos en los cuales se dio cumplimiento a tres objetivos específicos.

En el primer capítulo se describió la necesidad y legitimidad de las renovaciones urbanas y el beneficio de ésta al desarrollo de la ciudad y los conceptos y características de procesos de declaración de utilidad pública y las circunstancias y formas en que esta tiene lugar en Colombia, se hizo claridad de la Función Social de la Propiedad a fin de comprender el porqué un proceso de expropiación en la declaración de utilidad pública no afecta el Derecho a la Propiedad Privada y por último se explica qué es y cómo se efectúa el proceso de expropiación y el rol de los inversionistas privados en proyectos de renovación urbana a fin de que se pueda comprender el proceso que tuvo lugar por parte del Proyecto Ciudad Paraíso.

En el Segundo Capítulo se referenció de acuerdo con la revisión de la naturaleza la naturaleza del Derecho a la Vivienda Digna en el marco internacional y como actúa y se garantiza este derecho en el marco colombiano, esto con el fin de conocer cómo se puede relacionar la protección de este Derecho con el proceso llevado a cabo por Ciudad Paraíso con los habitantes, comerciantes, empresarios y propietarios de los predios afectados por este proyecto.

Por último, en el tercer capítulo se estableció el contexto y las características más relevantes del proyecto Ciudad Paraíso y de los procesos llevados a cabo desde la declaración de utilidad pública y la interacción con cada uno de los afectados, se tuvo en cuenta algunas sentencias y procesos judiciales adelantados por los propietarios y habitantes para conocer algunas problemáticas resultantes en este proceso a fin de poder hacer un análisis crítico de cómo este pudo afectar el Derecho a la Vivienda Digna de los afectados en cada uno de los predios.

Todo lo anterior se efectuó mediante la revisión bibliográfica de Sentencias, normatividad, artículos científicos, libros y otros, los cuales estaban relacionados con los temas a tratar en este trabajo de grado a fin de hacer un estudio cualitativo descriptivo aplicado en el desarrollo del proyecto Ciudad Paraíso.

Declaración de utilidad pública en proyectos de renovación urbana

La Corte Constitucional colombiana ha persuadido a la rama legislativa del Estado para que, a través de las facultades constitucionales de la misma establezca los motivos por los cuales uno o más bienes privados pueden definirse o no de utilidad pública o de interés social en el territorio nacional y sobre los cuales es viable otorgar o no a las administraciones las facultades para llevar a cabo procesos de expropiación (Sentencia C-619/15, 2015).

Teniendo en cuenta lo anterior, la Corte Constitucional no sólo exhorta al Congreso de la República a establecer dichos motivos, sino que también le insta a valorar la competencia de los diversos métodos y herramientas legales que las administraciones emplean para lograr los objetivos de utilidad pública e interés social sin que esto pueda llevar necesariamente a que una administración inicie procesos de expropiación. Por otro lado, sí podría estar generando distintos tipos de cargas sobre los bienes, tales como la servidumbre o la restricción temporal de la propiedad como medida para favorecer el desarrollo de actividades o la prestación de servicios públicos que se categoricen como utilidad pública o interés social (Sentencia C-619/15, 2015).

Por ende y considerando lo establecido en el artículo 58 de la Constitución Política de Colombia, solo en los casos en que exista un motivo previamente definido para la declaración de utilidad pública e interés social, se podrá emprender un proceso para expropiar un bien, procedimiento que puede ser de carácter administrativo o por sentencia judicial y que debe ser precedido de una compensación o indemnización por el bien expropiado (Sentencia C-619/15, 2015).

Por consiguiente, para hablar entonces de una declaratoria de utilidad pública sobre bienes inmuebles, es necesario identificar que esta se asume como la protección legal que otorga el Estado o un ente territorial a diferentes proyectos de desarrollo, construcción y mantenimiento de infraestructura económica, social, de transporte y de servicios públicos, entre otros, que permiten concretar los fines de los que habla el artículo 2 (Constitución Política de Colombia, 1991) y en el cual delimita el derecho de la propiedad privada (Ley 388, 1997).

Dicha limitación se contrapone al derecho a la propiedad privada, la cual se encuentra amparada constitucionalmente a través del artículo 58 de nuestra carta política y en la que se define la propiedad como una facultad legítima para el disfrute o disposición de una cosa con exclusión de arbitrio ajeno y de reclamación de su devolución cuando esta es apropiada indebidamente por otro (Granados Ortiz & Pozo Cabrera, 2021). No obstante, este aparente problema jurídico se logra dirimir en principio a través de la verificación del motivo en la función social y ecológica que debe cumplir la propiedad privada y de las condiciones de urgencia y motivos por medio de los cuales proyectos de la envergadura manifiesta son declarados de utilidad pública e interés social bajo la máxima de la cesión del interés particular frente al general (Ley 388, 1997).

Con relación a lo anterior la función social de una bien inmueble privado conlleva a que el Estado posea la facultad de regular el uso de la tierra con la finalidad de optimizar la calidad de vida de los ciudadanos, tal como lo estipula el artículo 311 de la Constitución mediante el cual se define el deber de los municipios de llevar a cabo la construcción de infraestructura con el fin de impulsar el desarrollo local y de participar en la planificación de cómo se organiza y utiliza el territorio (Constitución Política de Colombia, 1991). De la misma manera, la Corte Constitucional a partir del concepto de la Función Social de una propiedad privada, le atribuye al titular del derecho de dominio de esta compartir las obligaciones resultantes del deber del Estado de propiciar el bienestar común de la sociedad (Sentencia C-192/16, 2016).

De esta manera y teniendo en cuenta el mandato constitucional para la planificación concertada y participativa de los territorios, se entiende entonces que los entes territoriales cuentan con la libertad legal para planificar el territorio a través de varios instrumentos como los planes de ordenamiento territorial, en los cuales se establecen los diferentes objetivos, recursos, pautas, políticas y estrategias para el desarrollo físico y de uso económico del territorio (Ley 1454, 2011).

Igualmente, el Estado colombiano establece los objetivos y directrices del instrumento regulador del uso de la tierra, los cuales deben ser materializados en consonancia con las acciones urbanísticas contenidas en la función pública del urbanismo, siendo las acciones que más se ajustan a los procesos de Renovación Urbana la clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana y la localización y señalización de las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la gestión de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos etcétera (Ley 388, 1997).

Teniendo claro ahora, que la propiedad se ve limitada por su función social y que su afectación depende del orden que se le quiera dar al territorio conforme al plan de ordenamiento territorial emitido por la entidad administrativa competente a través de acciones urbanísticas, es necesario mencionar que dichas acciones serán impuestas sobre inmuebles que cumplan con los “Motivos de Utilidad Pública” para el caso de proyectos de renovación urbana del cual trata este estudio, es el motivo de utilidad pública enunciado en el literal C descrito en el artículo 58 de la precitada (Ley 388, 1997), esto es la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.

Renovación Urbana: La Renovación Urbana hace referencia a aquella transformación e impacto positivo en la apariencia de las áreas urbanas existentes, con el fin de aumentar el nivel de confort y bienestar de los ciudadanos promoviendo con ello el desarrollo económico sustentable. Durante este proceso se lleva a cabo la modernización de infraestructuras, el acondicionamiento de espacios públicos mejor dotados, rehabilitación de edificios y acondicionamiento armónico de las áreas urbanas a fin de satisfacer las necesidades cada vez más cambiantes de las comunidades (ONU Hábitat & Ayuntamiento de Madrid, 2016).

De igual forma, otra definición del término de renovación urbana la muestra como aquella acción de renovar las infraestructuras de las ciudades debido al deterioro y envejecimiento de estas, a fin de enfrentar las nuevas demandas sociales y económicas teniendo en cuenta las cambiantes necesidades del entorno fue presentado en el año 1950 por el estadounidense Miles Colean, mientras que por otro lado en el año 1988 Merlin y Choay definían la renovación urbana como un proceso de destrucción de las edificaciones existentes para reemplazarlas por nuevas construcciones (Ospina González, 2020).

Por su parte, en el contexto colombiano, dicho concepto se ha convertido en una estrategia vital para enfrentar las problemáticas de carencia de vivienda, de congestión vehicular, degradación ambiental y falta de espacios públicos, además como un medio para estimular la inversión y aumentar la competitividad de las ciudades al mismo tiempo que estas toman vida (Ministerio de Vivienda, 2022).

Teniendo en cuenta lo anterior, podemos deducir que la renovación urbana impulsa según las necesidades cambiantes de las ciudades a rehabilitar sus áreas deterioradas, beneficiando con ello el desarrollo económico de las zonas en las que estas ejercen influencia, maximizando el uso eficiente y evidenciando una notable mejoría en la movilidad, en el aspecto físico y en la inversión económica con lo que se contribuye a aumentar el confort de la ciudadanía y el disfrute de una mejor calidad de vida.

Utilidad Pública, Función Social de la Propiedad y Expropiación

Utilidad Pública: La utilidad pública es un concepto fundamental en el derecho de expropiación y se refiere a la justificación legal y constitucional que debe respaldar la toma de propiedad privada por parte del Estado. La expropiación es un poder del Estado que permite la adquisición forzosa de bienes privados para proyectos o propósitos que se consideran de interés público y beneficio general. Dicha Utilidad Pública establece la razón detrás de este proceso y, en términos generales, puede dividirse en tres aspectos clave (Sentencia C-227/11, 2011).

En primer lugar, la utilidad pública implica la existencia de un propósito legítimo, esto es que, el Estado debe demostrar que existe un objetivo claro y necesario que beneficiará a la sociedad en su conjunto. Los ejemplos clásicos incluyen la construcción de infraestructuras como carreteras, aeropuertos, escuelas, hospitales o proyectos de desarrollo económico que fomenten el bienestar general. La legislación y la jurisprudencia suelen definir y delimitar estos fines (Sentencia C-227/11, 2011).

En segundo lugar, la utilidad pública debe ser coherente con los principios del interés social y el bienestar general y el objetivo de la expropiación debe estar alineado con el beneficio de la comunidad y no puede ser simplemente una acción arbitraria del Estado. Por ende, la apropiación de un bien inmueble privado debe estar respaldada por una necesidad evidente de beneficio público y el cumplimiento de objetivos claramente definidos (Sentencia C-227/11, 2011).

Y, en tercer lugar, el Estado tiene la responsabilidad de proporcionar una indemnización justa al propietario afectado, esto es que, aunque se priva al individuo de su propiedad en beneficio de la utilidad pública, la Constitución y las leyes establecen que el propietario debe ser compensado de manera adecuada. Esta compensación debe reflejar el valor real de la propiedad y cualquier pérdida económica sufrida como resultado de la expropiación (Sentencia C-227/11, 2011).

Función Social de la Propiedad: La función social de la propiedad es un instrumento legal usado para el mejoramiento y el desarrollo social, esta es la obligación que tienen los propietarios de bienes inmuebles de cumplir con ciertas responsabilidades hacia la sociedad en general, sin que esto implique la exclusión de la propiedad privada. Esta función implica armonizar la existencia de la propiedad privada con la necesidad de que los propietarios desarrollen actividades de manera que beneficien a la comunidad. La función social se activa mediante normativas respaldadas por la Constitución que exigen que los bienes sean gestionados de manera socialmente beneficiosa, transformando la propiedad en un recurso dinámico que contribuye al bienestar colectivo (Lara C, 1991).

Por ende, la Función Social se entiende primeramente como un direccionamiento jurídico en el cual se plasma la realidad de la sociedad; y posteriormente como un mecanismo de cambio de las estructuras sociales como por ejemplo en la dinámica de los territorios rurales y urbanos al transformar grandes porciones de terreno sin uso específico en uno en pro del beneficio de las comunidades que comparten una ciudad (Lara C, 1991).

Teniendo en cuenta lo anterior y con relación a la propiedad hoy es posible observar que Colombia es un país habitado fundamentalmente en áreas urbanas, es decir, que la población de este se concentra principalmente en estas áreas, por tal motivo la concentración de la riqueza se efectúa dentro de las ciudades, por ende, esto produce que las dinámicas de crecimiento en estas sean más notables que en las áreas rurales en donde en ocasiones es posible evidenciar predios de grandes áreas subutilizados, los cuales pudieran responder al impacto de dicho crecimiento, es por esto que, en busca del equilibrio o de mitigar la desigualdad la Corte Suprema de Justicia (Sentencia 56. Proceso 1903, 1989) manifestó al respecto que:

“No se trata, pues, de someter la función social de la propiedad a unas supuestas atribuciones discrecionales de las autoridades locales en materia de planes de desarrollo, sino de imponer como deber del titular del derecho de propiedad sobre bienes urbanos el de usarlos conforme a los planes urbanísticos locales, debiendo estos últimos ser desarrollo administrativo de la ley, también de conformidad con lo que en materia de competencias de entes locales señala la Carta en los artículos 197 numerales 1 y 8 para los concejos municipales, 200 para los alcaldes y 187 numerales 2 y 11 para las asambleas departamentales.

Pero, además, el artículo 189 de la Carta dispone que ` la ley determinará lo relativo a los planes y programas de desarrollo económico y social y de obras públicas de los municipios, (...)], lo que permite que en el municipio también se elaboren planes de desarrollo económico y social y que éstos, según lo puede disponer la ley, prevean la indicación de las zonas y predios urbanizables o construibles. En este caso el legislador señala los elementos del plan y sus aspectos principales (cfr. art. 22. ley 09 de 1989), correspondiendo a los concejos aplicarlos elaborando las que apliquen la ley en el municipio. ” (Sentencia 56. Proceso 1903, 1989).

Por consiguiente, es posible entender que la función social de la propiedad como directriz jurídica, es el llamado a atender las necesidades sociales y el mecanismo de transformación de estructuras sociales en condición de desigualdad a través de la utilización del mecanismo de declaración de utilidad pública, por lo tanto, son conceptos que se complementan y que juntos enmarcan la limitación de la propiedad en búsqueda de un interés común como sociedad en Colombia.

Dicho interés común o interés social representa uno de los objetivos de la justicia social y la equidad que consagra a Colombia como un Estado Social de Derecho, vinculando la actuación del Estado con los principios fundamentales de la carta magna, basados en la responsabilidad del primero con relación a los procesos de urbanización, implicando con ello el requerimiento de respuestas legales y operativas para hacer frente al crecimiento de las ciudades los cuales representan los puntos de mayor concentración de las poblaciones humanas (Blanco Castillo, 2021).

La Expropiación: La expropiación es el resultado del surgimiento de un conflicto entre el interés privado y el general o común sobre un bien inmueble privado, esto sin importar que el propietario de dicho inmueble cumpla con la función social de dicha propiedad, asumiendo así que en este conflicto siempre debe prevalecer el bien común frente al privado. Por ende, la expropiación es la actuación de la autoridad gubernamental en la que este requiere que quien dispone de título de dominio y usa y goza una propiedad la transfiera al Estado con fundamento en las causas previstas en la legislación y por la cual dicho propietario recibe una compensación adecuada y satisfactoria por el bien entregado (Lara C, 1991).

Es de aclarar que para que este proceso sea tenido en cuenta como una expropiación y no una extinción del derecho real de dominio, tiene que existir un reconocimiento de la propiedad que conlleve entonces al otorgamiento de una indemnización. No así en la extinción de dominio se presume un desconocimiento del derecho de la propiedad a razón del incumplimiento de la obligación social (Lara C, 1991).

Por otro lado, es posible determinar que en términos de lo descrito por la Corte Constitucional (Sentencia C-1074/02, 2002), durante el proceso de expropiación se pueden visualizar la participación de las tres ramas del poder público. En primer lugar, el legislador tiene la responsabilidad de definir las justificaciones de utilidad pública o interés social que respaldan la expropiación. En segundo lugar, la administración debe declarar los motivos de interés público o social en un caso específico y llevar a cabo el proceso de expropiación y, por último, la justicia juega un papel esencial al supervisar el cumplimiento de los requisitos legales y constitucionales, garantizando con ello el respeto de los derechos de las partes afectadas, determinando una compensación adecuada y decidiendo sobre la procedencia o no del proceso expropiación. Para lo cual la separación imparcial de estas funciones es crucial para que este pueda cumplir con lo estipulado en la ley y lo que demanda la jurisprudencia de la Corte Constitucional (Filizzola Murgas, 2015).

No obstante, para que la figura de la expropiación sea procedente, es menester que se cumpla o agote a través de la entidad administrativa la etapa de negociación voluntaria, la cual debe emitir un acto administrativo de trámite con una oferta formal de compra, convirtiendo a la expropiación en el recurso final o acto administrativo de definitivo, si no se logran acuerdos frente a la oferta de compra con los propietarios de los predios requeridos (Blanco Castillo, 2021).

De la misma manera es posible determinar que las partes dentro de un proceso de expropiación están determinadas según la Corte Constitucional (Sentencia C-227/11, 2011), de la siguiente manera:

1. **Sujetos:** Uno activo o expropiante, quien tiene la facultad excepcional de expropiar; un beneficiario el cual motiva la razón de la expropiación con el fin de satisfacer y el expropiado quien es el titular del derecho sobre el inmueble solicitado por el Estado.
2. **Objeto:** Los derechos patrimoniales sobre el bien inmueble que los particulares deben sacrificar para darle paso al interés general Constitucional (Sentencia C-227/11, 2011).
3. **Justificación:** El cumplimiento del carácter de utilidad pública o interés social fijado por el legislador, especificado por la norma que la crea Constitucional (Sentencia C-227/11, 2011).

Por otra parte, la normatividad colombiana establece que la entidad estatal competente es responsable de llevar a cabo la adquisición de terrenos y concretar si es necesario la expropiación administrativa basada en motivos de utilidad pública (Ley 1742, 2014). De la misma manera, todos los procedimientos de expropiación tanto administrativa como judicial deberán ser regidos por los procesos que establece la ley (Ley 9 de 1989, 1989; Ley 1564, 2012). Sin embargo, es importante subrayar que en todos los casos se debe respetar el derecho de contradicción.

Inversionistas privados en proyectos de renovación urbana

De conformidad con la normatividad colombiana los inversionistas privados en proyectos de Renovación Urbana son los terceros aceptados a concurrir en ciertos proyectos como (Decreto 199, 2013):

"a) Programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial; b) Unidades de actuación urbanística, conforme lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997; c) Actuaciones urbanas integrales formuladas de acuerdo con las directrices de las políticas y estrategias del respectivo plan de ordenamiento territorial, según lo previsto en los artículos 113 y siguientes de la Ley 388 de 1997. d) Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) que se encuentren en curso de acuerdo con la Sentencia C-149 de 2010, y) Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU)."

Estos podrán participar en la obtención de inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía administrativa para ejecutar proyectos de utilidad pública o interés social para su posterior desarrollo por parte de privados o mediante asociación entre el sector público y el privado, de conformidad con los procedimientos previstos en las Leyes para el efecto (Ley 9 de 1989, 1989; Ley 388, 1997).

Derecho a Vivienda Digna: En Colombia, la vivienda no solo se considera un derecho, sino que también representa una necesidad específica de los ciudadanos y seres humanos lo cual le confiere una gran importancia y responsabilidad en el derecho internacional como en la legislación colombiana, ya que cada uno de los derechos establecidos son herramientas o instrumentos que han sido conformados con la finalidad de brindar protección a las personas a través de garantizar que estas puedan suplir sus necesidades e intereses más básicos y vitales (Pisarello Prados, 2003). Por lo tanto, es esencial identificar y comprender las especificidades alrededor de la regulación de este derecho en Colombia desde una perspectiva interpretativa.

Según la clasificación de los derechos humanos propuesta por Karel Vasak en 1979, el derecho a la vivienda se incluye en la categoría de derechos de segunda generación que abarca los derechos económicos, sociales y culturales (Rey Cantor et al., 2022). Contrario a esto, en el contexto colombiano, la Constitución Política estableció en el artículo 51 el derecho a una vivienda digna (Constitución Política de Colombia, 1991) y a través de la jurisprudencia este derecho ha adquirido un estatus de primera generación o Derecho Fundamental (Sentencia T-781-14, 2014).

No obstante, también el derecho a una vivienda y no solo esto sino a una con estándares de dignidad, ha sido tratado de manera análoga a otros derechos económicos, sociales y culturales en Colombia, lo cual implica que en principio no es posible protegerlo directamente a través de la acción de tutela, pues esta, es un recurso para la defensa inmediata de derechos civiles y políticos, y no es la vía apropiada para asegurar la satisfacción de derechos económicos, sociales y culturales como el derecho a una vivienda que requieren una intervención más compleja y a largo plazo por parte del Estado.

Contrario a lo anterior, la Corte Constitucional ha determinado que la acción de tutela es procedente en situaciones excepcionales en las que se demuestre que la falta de una vivienda adecuada pone en peligro otros derechos fundamentales, como el derecho a la vida, la integridad y la dignidad de las personas. En estos casos, la tutela podría ser empleada como un mecanismo para proteger los derechos fundamentales amenazados debido a la carencia de vivienda adecuada.

Adicionalmente, la Corte Constitucional ha emitido fallos que instan al Estado colombiano a tomar medidas para garantizar el acceso a una vivienda adecuada y a desarrollar políticas públicas para afrontar la problemática de la vivienda en el país, especialmente en beneficio de las poblaciones más vulnerables. La Corte ha sostenido que el Estado tiene la responsabilidad de crear las condiciones que permitan a las personas disfrutar de su derecho a una vivienda adecuada y que, en caso de incumplimiento, es posible presentar demandas ante la justicia para asegurar su efectiva realización.

Un ejemplo de ello es el pronunciamiento de esta corporación donde a través de vía tutela, el señor Cesar Sánchez arremete contra la administración de Palmira alegando que esta le quiere destruir su vivienda pasando por encima de su derecho a la vivienda del artículo 51 de la Constitución Política Colombiana (Sentencia T-251-95, 1995) y por lo cual expone:

"(...) los derechos constitucionales de desarrollo progresivo, como es el caso del derecho a la vivienda, sólo producen efectos una vez se cumplan ciertas condiciones jurídico-materiales que los hacen posibles, por lo que en principio dichos derechos no son susceptibles de protección inmediata por vía de acción de tutela. Sin embargo, una vez dadas las condiciones antes señaladas, el derecho toma fuerza vinculante y sobre su contenido se extenderá la protección constitucional, a través de las acciones establecidas para tal fin. Así entonces, el derecho a la vivienda digna es más un derecho objetivo de carácter asistencial que debe ser desarrollado por el legislador y promovido por la administración, de conformidad con la ley, para ser prestado directamente por ésta, o a través de entes asociativos creados para tal fin, previa regulación legal."

No obstante, dicha sentencia falló a favor de la administración municipal de Palmira y no halló competencias de esa corporación para dirimir las diferencias entre las partes, dejando el asunto en competencia de otros entes judiciales.

El comité de la ONU para los Derechos Económicos, Sociales y Culturales señala que el Derecho a la Vivienda Digna incluye libertades que protegen a los ciudadanos de desalojos forzosos, demoliciones arbitrarias, y garantizan la privacidad, no injerencia en sus hogares, y la libertad de elegir residencia y circular libremente. No obliga al Estado a construir viviendas para todos, pero sí exige que en desalojos por utilidad pública se consideren las necesidades de las personas para reducir las perturbaciones causadas (Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos, s/f).

Por su parte, la Corte Constitucional de Colombia indicó que el Derecho a Vivienda Digna implica la oportunidad de las personas de contar con un lugar ya sea de su propiedad o ajeno que les permita a estas desempeñarse con dignidad y desarrollar el proyecto de vida de cada una, no obstante, al estar íntimamente ligada al Derecho a La Vida, esta asume la naturaleza de Derecho Fundamental. Es por esto que la Corte Constitucional concedió la protección del Derecho Fundamental de Vivienda Digna en un fallo conferido en el mes de julio del 2013 al señor Fabian Castillo Ortiz teniendo en cuenta que la persona estaba en condición de vulnerabilidad por desplazamiento forzado y a la cual no se le había entregado la vivienda de interés social con la que el Estado se habría comprometido (Sentencia T-409/13, 2013).

Lo anterior podría suponer entonces que el Derecho a la Vivienda Digna es de naturaleza asistencial y que el Estado Colombiano lo protege a través de la promoción de planes de vivienda de interés social y de financiación a largo plazo, entre otros, solo en ocasiones especiales es objeto de protección vía tutela, esto es cuando la vulnerabilidad de las personas que reclaman la garantía de este, se encuentra en estado de vulnerabilidad comprobada, lo cual pone en riesgo o compromete el acceso a otros derechos fundamentales como la Vida y la Salud (Olano García, 2006).

El Plan de Renovación Urbana “Ciudad Paraíso” y su afectación al Derecho a la Vivienda Digna

Proceso de Declaratoria de Utilidad Pública: “Plan de Renovación Urbana del Centro Global” hoy “Ciudad Paraíso”

Para materializar proyectos de renovación urbana por redesarrollo, uno de los instrumentos a utilizar es el denominado Plan Parcial, el cual es un proyecto de renovación urbana definido por las normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial – POT de un Municipio o Distrito, el cual está vinculado al motivo de utilidad pública establecido en la norma correspondiente (Ley 388, 1997) y su área de planificación debe incluir manzanas y hectáreas específicas, entre otras características e información del proyecto.

De la misma manera, es esencial destacar que los planes parciales se orientan en áreas previamente delimitadas y están sujetos a un tratamiento urbanístico específico que incluye modalidades como el redesarrollo aplicable a aquellas zonas susceptibles a la sustitución de infraestructuras urbanas y arquitectónicas. Lo anterior es logrado a través de procesos de reurbanización que hacen posible la adecuación de espacios públicos y privados novedosos, así como la revisión y actualización de normas urbanísticas en términos de usos y aprovechamientos. Por otro lado, aplica para la revitalización de áreas urbanas y arquitectónicas a través de la restauración de estas con el fin de invertir un proceso de decadencia estructural y económica y social de una zona determinada.

Para iniciar la implementación de los planes parciales en el centro de Cali, debió llevarse a cabo el anuncio oficial o declaratoria por motivos de utilidad pública para poner en marcha cada uno de los proyectos y este estaría respaldado por un Decreto emitido a nivel municipal o distrital. Por consiguiente y en cumplimiento de lo establecido por el parágrafo primero del artículo 61 (Ley 388, 1997), el cual fue reglamentado por la norma posteriormente citada, se llevará a cabo de acuerdo con las disposiciones del artículo 61, en el cual la entidad municipal o distrital competente tiene la opción de establecer un acuerdo de colaboración con un tercero interesado para llevar a cabo “Los Proyectos” (Decreto 2729, 2012).

Esto brinda la posibilidad de trabajar conjuntamente en la gestión de las normas urbanísticas, el uso del suelo y los programas sociales, así como en la atracción de inversión privada. Dentro de estos convenios se detallan los proyectos relacionados y aquellos que puedan surgir en el futuro. Para el caso de algunos de los planes parciales que conforman el centro Global, como lo son los ubicados en el Centro de Cali, denominados Plan Parcial El Calvario y Plan Parcial San Pascual por afectar los barrios de los cuales toman sus nombres, la entidad Competente para ejecutarlos en asociación con una entidad de carácter privado es la Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana Empresa Industrial y Comercial del Estado– EDRU E.I.C.E (Alcaldía Santiago de Cali, 2019).

Dicha entidad está vinculada al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y capital independiente, creada de conformidad con el Decreto 084 del 2002 (Resolución 01 y 02, 2002), modificado su objeto social por medio de Acuerdo 536 de 2022, en el marco del acuerdo municipal 070 de 2000, para ajustar la denominación de la Empresa, antes Empresa Municipal de Renovación Urbana E.I.C- EMRU EIC.

Además, en los casos específicos de los planes parciales de El Calvario y San Pascual y otros proyectos similares, diversas entidades como la Cámara Colombiana de la Construcción Regional Valle del Cauca - CAMACOL VALLE, la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y la Cámara Colombiana de la Infraestructura - CCI Seccional Occidente, han unido sus esfuerzos para crear lo que se conoce como el "Clúster de la Construcción Pacífico", cuyo principal objetivo es fomentar la colaboración, desarrollo, fortalecimiento y sostenibilidad de las empresas e instituciones involucradas en la industria de la construcción en el Valle del Cauca y sus alrededores, con un enfoque especial en la región Pacífica (Cámara Colombiana de la Infraestructura, 2013). Este esfuerzo tiene como finalidad asegurar la competitividad de estas entidades a nivel nacional e internacional.

De acuerdo con lo mencionado, el tercero interesado tiene la posibilidad de establecer un Fideicomiso o celebrar un contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Pagos con la fiduciaria de su elección. El propósito de este acuerdo sería la planificación y desarrollo de proyectos prioritarios de Renovación Urbana en la ciudad de Cali, además de participar en la gestión técnica, financiera y legal de estos proyectos y de las operaciones inmobiliarias relacionadas. Para llevar a cabo esta colaboración, se firmaría un convenio con la entidad de carácter público correspondiente tal como lo indica el inciso 1° del artículo 1226 del Código de Comercio (Decreto 410, 1971).

Teniendo en cuenta lo antes expresado, las entidades públicas y privadas suscribirán un convenio de asociación para definir la colaboración entre ambas partes en la habilitación del suelo, la adquisición de propiedades y la gestión social en el Plan Parcial de renovación urbana. Además, se encarga del diseño y ejecución de estrategias de comunicación y obras de urbanización. Todo esto debe llevarse a cabo bajo el marco jurídico del Decreto de adopción del Plan Parcial tal como lo indica el Artículo 2.2.5.5.1 de la norma posteriormente citada (Decreto 199, 2013).

Una vez definidos los roles dentro del convenio anteriormente mencionado, en cuanto al proceso de adquisición de inmuebles, la entidad pública asume la ejecución de la gestión predial, que incluye la adquisición de propiedades por enajenación voluntaria o expropiación de derechos de dominio y otros derechos reales sobre terrenos e inmuebles ubicados en el área de planificación del plan parcial, de acuerdo con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial, tal como lo establece el artículo 59 de la norma posteriormente citada (Ley 388, 1997).

Características Generales del Proyecto “Ciudad Paraíso”

Es importante mencionar que cuando se habla de renovación urbana, se alude necesariamente a un enfoque urbanístico específico. El enfoque de Renovación Urbana se refiere a los dispuesto en el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, encaminadas a dar vida o transformar áreas desarrolladas anticipadamente en las ciudades. Estas disposiciones buscan detener y/o revertir el impacto negativo temporal físico y ambiental en la infraestructura de los centros urbanos, fomentar el uso eficiente de la infraestructura pública existente, promover la densificación planificada de zonas destinadas a vivienda y otros propósitos, o asegurar la adecuada restauración de bienes de valor histórico y cultural. Todo esto con el objetivo de optimizar la utilización de los bienes inmuebles urbanos y en beneficio de la comunidad (Decreto 1077, 2015).

Dentro de este contexto, a través de la incorporación del POT del Municipio de Santiago de Cali se definió el Plan de renovación Urbana del Centro Global cuyo objetivo es impulsar la productividad urbana en el centro de la ciudad renovando las condiciones físicas y sociales del Centro Tradicional y el Centro Urbano-Regional. Esto se hace para potencializar la ubicación estratégica de la ciudad, adaptando actividades metropolitanas acordes a la ley moral y las buenas costumbres y eficientizando la oferta regional, convirtiéndose más atractiva en lo turístico e incorporando nuevas propuestas culturales y gastronómicas que sobresalen las costumbres regionales, además de visibilizar a Cali a nivel nacional e internacional (Acuerdo 069, 2000).

De igual forma, este plan busca a través de inversión público-privada revitalizar múltiples áreas de la ciudad de Cali y atraer actividades económicas e institucionales de alto calibre, a nivel local, metropolitano, regional e internacional, en consonancia con la política de fomento de la competitividad (Acuerdo 069, 2000).

En concordancia a lo anterior a través del POT y su artículo 32 se ha encomendado al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la realización de un estudio para la determinación de aquellos bienes inmuebles, áreas deprimidas y sectores en la zona centro del suelo urbano de la ciudad que requieren renovación urbana en los barrios San Pascual, Piloto, Sucre, Santa rosa y El Obrero, comprendidos entre la carrera primera y la 15 y desde la calle quinta a la 25 (Acuerdo 069, 2000).

De esta manera, se produjo la acción y voluntad conjunta de algunas instituciones municipales y privadas a fin de trazar parámetros y fijar intereses para la adecuación del centro de la ciudad en concordancia con el artículo 19 de la ley pluricitada donde se define la Política Urbana Nacional (Ley 388, 1997), por lo que el Plan Centro Global, sentaba los cimientos para la conformación del Proyecto Ciudad Paraíso, a fin de desarrollar y recuperar el centro de la ciudad a través de cuatro instrumentos de gestión urbanística y del suelo como lo son los planes parciales de El Calvario, San Pascual y Sucre, los cuales se llevaron a cabo acordes a las determinantes urbanísticas y al acuerdo municipal vigente (Acuerdo 069, 2000).

No obstante, y teniendo en cuenta la rendición de cuentas efectuada en septiembre del 2023 por la empresa EDRU E.I.C.E. encargada de ejecutar dichos proyectos, el avance no ha sido satisfactorio en cuestión de cumplimiento de los tiempos proyectados (Empresa de Desarrollo Renovación Urbana EICE, 2023), tal como es posible observar a continuación:

- **Plan Parcial Ciudadela de la Justicia:** El inicio de la ejecución del proyecto se dio en abril del 2023 y siendo que este fue ordenado desde el 09 de junio de 2014, contando 9 años entre la emisión del Decreto y el inicio de la obra (Empresa de Desarrollo Renovación Urbana EICE, 2023). No obstante, dicho Decreto Municipal No. 411.20.0363 inicial fue modificado en el año 2019 y en el año 2022 (Decreto 4112.010.20.0557, 2022).
- **Plan Parcial El Calvario:** El inicio de la primera etapa constructiva de este proyecto se efectuó en enero del 2022 y a finales del 2023 se ejecutó la obra hasta el 17 piso, es decir la obra cuenta con un avance del 75% (Empresa de Desarrollo Renovación Urbana EICE, 2023), no obstante, el Plan Parcial fue adoptado en el año 2007 y ajustado en el año 2017, es decir, un periodo de 16 años entre la adopción y la ejecución (Decreto 4112010.0496, 2017).
- **Plan Parcial San Pascual:** Este proyecto se encuentra en etapa de gestión y de adquisición predial, fue adoptado mediante Decreto Municipal y modificado igualmente en el año 2018 para ampliar su vigencia (Decreto 4112.01020.0100, 2018), se efectuó mediante alianza de asociación estratégica y reúne a 35 fideicomitentes que aportaron como terceros concurrentes (Empresa de Desarrollo Renovación Urbana EICE, 2023). En este proyecto a pesar de haberse adoptado el plan parcial desde hace 10 años no se evidencia avance (Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E., 2013).
- **Plan Parcial Sucre:** No se evidencia avance de este proyecto (Empresa de Desarrollo Renovación Urbana EICE, 2023), se evidencia que desde la adopción de este plan han pasado alrededor de 10 años y que fue modificado el Decreto inicial en el año 2018 para ampliar su vigencia (Decreto 4112.01020.0100, 2018).

En la presentación de la rendición de cuentas EDRU 2023 se destaca que los planes parciales vinculados al proyecto de Renovación Urbana "Ciudad Paraíso" han afectado aproximadamente 300 propiedades, con una repercusión que abarca más de 600 viviendas, incluyendo negocios formales e informales, inquilinatos, viviendas familiares y hostales donde residen personas en riesgo de quedarse sin hogar.

Durante el proceso también se ha podido observar algunas inconformidades por parte de la comunidad en la que propietarios manifiestan que no han tenido oportunidad suficiente de participación ciudadana en las mesas de socialización del proyecto Ciudad Paraíso, tal como lo indica una acción judicial presentada por uno de los propietarios con nombre Gerardo Martínez Martínez, en la cual el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Oralidad de Santiago de Cali concluye que la empresa EDRU E.I.C.E. sí ha informado de los eventos de socialización y ha convocado a diferentes líderes notables de los barrios afectados por el proyecto, no obstante, remite a la corte constitucional para la revisión de la misma (Sentencia 2da Instancia No. 121, 2016; Sentencia No. 82 2da Instancia, 2018).

De la misma manera se evidencia que la empresa encargada del proyecto Ciudad Paraíso, otorgó a las personas vulnerables una serie de beneficios económicos a fin de mitigar el impacto negativo que el proyecto podría ocasionarles, tal como se puede observar en la respuesta otorgada por dicha empresa a la acción de tutela presentada por la señora Sandra Milena Castillo, en donde la última reclamaba la suma de \$2.032.800 de reconocimiento económico, el cual le fue negado debido a que no cumplía con los requisitos estipulados en el artículo 9 de la Resolución 10.15.0006-2017 de la Empresa Municipal de Renovación Urbana, concretamente las personas que podrían acceder a este beneficio serían los que demostraran la residencia en los barrios afectados desde antes de 2017 y estuviesen incluidos en el censo del 2014 llevado a cabo por dicha entidad (Contestación Acción de Tutela TRD 10.5-442-2021, 2021).

Contrario a lo anterior, también se encontró que en uno de los procesos judiciales presentados por propietarios se evidencia un avalúo para pago a los dueños de un inmueble ubicado en el barrio San Pascual por el valor de \$197.642.647 en el cual se observa la solicitud de dichos demandantes de indemnizaciones por valor de \$1.358.736.372 alegando estos daños y perjuicios causados por no haber sido notificados y haber sido expropiados (Sentencia de Primera Instancia 169-10, 2023).

Por otro lado, también se ha podido evidenciar algunas problemáticas en cuanto a la entrega de los inmuebles a la entidad correspondiente, dado a que tal como se observa en una tutela interpuesta por uno de los propietarios llamado Esneyder Hernán Cerón López en contra de la empresa encargada del proyecto, en particular este al 2022 no había recibido el pago por la vivienda descrito en la escritura de compraventa firmada con la fiduciaria en el año 2018 y la cual debía ser pagada en el año 2019 aproximadamente un año después con la condición que el vendedor o propietario del predio desocupara dicho inmueble y pagará las deudas en términos de predial de dicho predio, dicha tutela fue rechazada dado a que no procedía la solicitud del accionante que pretendía que se le garantizara el derecho fundamental de vivienda digna por parte del Estado pudiendo conservar la vivienda (Sentencia No. 043, 2022).

De igual forma, se observó que el valor de compra de uno de los inmuebles fue dispuesto en \$31.834.104 valor por el cual una de las propietarias de este inmueble manifestó que era muy inferior al precio esperado (Sentencia No. 82 2da Instancia, 2018).

Derecho a la Vivienda Digna y su afectación en el Plan de Renovación Urbana “Ciudad paraíso”

Considerando lo anteriormente expuesto se puede inferir que, ante la realidad social planteada y en contraste con la necesidad y deber gubernamental de revitalizar el centro de la ciudad de Cali, así como de transformar las dinámicas sociales arraigadas en ese espacio, es posible percibir medianamente la voluntad clara por parte de los aliados del Distrito o inversores privados que se han unido a través de asociaciones público-privadas de atender las necesidades que se desprenden de la declaración de utilidad pública principalmente de los propietarios más vulnerables.

Dichos actores que aportan capital para el desarrollo urbano no muestran una disposición a comprometerse con el progreso de la ciudad sin que esto afecte sus intereses comerciales u objetivos empresariales. Esta falta de claridad se observa especialmente frente al Plan Parcial San Pascual el cual cuenta con más de 30 fideicomitentes reconocidos como empresarios destacados a nivel departamental y nacional, quienes su falta de voluntad en la ejecución de proyectos contribuye a convertir estos entornos en lugares más difíciles de habitar y transitar, tornando un panorama mucho más oscuro que el que llevó a tomar la decisión de la necesidad de renovar el sector, antes de que empiecen las verdaderas obras tal como se pudo observar en el rendimiento de cuentas de la Empresa a cargo de este proyecto (Empresa de Desarrollo Renovación Urbana EICE, 2023).

Además, no se observa un mecanismo o alternativa por parte de estas entidades para brindar apoyo no solo a los propietarios, sino también a todos los residentes de los sectores afectados por la renovación urbana. Cuando se habla de "apoyo", se hace referencia a acompañamiento psicosocial, resocialización, reubicación, alternativas de empleo y educación, con el objetivo de facilitar una transición más suave a la nueva realidad y reducir el impacto negativo en la sociedad, ya que todas estas cosas implican la vulneración de derechos fundamentales como el Derecho a la Vida, al Trabajo y a la Salud.

Además, no se observa un mecanismo o alternativa por parte de estas entidades para brindar apoyo no solo a los propietarios, sino también a todos los residentes de los sectores afectados por la renovación urbana. Cuando se habla de "apoyo", se hace referencia a acompañamiento psicosocial, resocialización, reubicación, alternativas de empleo y educación, con el objetivo de facilitar una transición más suave a la nueva realidad y reducir el impacto negativo en la sociedad, ya que todas estas cosas implican la vulneración de derechos fundamentales como el Derecho a la Vida, al Trabajo y a la Salud.

Adicional a lo anterior en estos proyectos de renovación urbana ubicados en áreas residenciales deterioradas puede observarse otros impactos negativos, incluyendo la especulación inmobiliaria, el aumento en los costos de arrendamiento, el predominio de objetivos económicos sobre objetivos sociales, gentrificación, segregación residencial y la exclusión social, así como el traslado de problemas sociales como la pobreza y violencia hacia otras áreas de la ciudad (Franco Calderón, 2009).

Por otra parte, en cuanto a la vulneración del Derecho a la Vivienda Digna y teniendo en cuenta la rendición de cuentas de la empresa encargada del proyecto Ciudad Paraíso se observa que, entre el anuncio de la declaratoria de utilidad pública para la ejecución del proyecto de renovación urbana, la adopción del proyecto y el inicio de las obras se vulnera este derecho dado a que tal como se pudo observar en algunas acciones judiciales de los propietarios el tiempo que concurre entre la entrega de los predios y firma de las escrituras hasta el pago convenido con las empresas es de alrededor de un año, año en el cual, los propietarios que habitaban en algunos de esos predios tendrán que sufragar por sus propios medios gastos de alquiler posiblemente en zonas igualmente vulnerables y en las cuales no tienen arraigo haciendo que vivir con dignidad sea más difícil o posiblemente imposible, por lo que muchos han tenido que ser desalojados con orden de expropiación dado a que no cumplieron con las causales para poder proceder con el pago un año después.

De igual forma, en términos de participación ciudadana la corte indica que se debe prever que cada ciudadano pueda participar y no solo los líderes, de igual forma, se invita a proteger a las personas en situación de vulnerabilidad que van a ser afectadas negativamente por las acciones administrativas y que la participación sea tomada en cuenta en el efecto de las opiniones expresadas para que las nociones de interés general no implique graves traumatismos a la garantía de los derechos de las personas afectadas los cuales deben ser respetados y deben garantizar la participación de todos (Sentencia 2da Instancia No. 121, 2016).

A pesar que se puede observar una serie de ayudas para las personas pertenecientes al censo del 2014 y que comprobaron que habitaban los predios antes del año 2017, se pudo evidenciar que algunos de los propietarios indicaron anomalías en la realización del peritaje y avalúo de los predios, conduciendo esto a que el valor ofrecido o pagado fuera mucho menor al que esperaban y coartando así la posibilidad de poder invertir en una nueva vivienda, razón que también podría vulnerar el derecho a la Vivienda Digna.

Conclusiones

Si bien la declaración de utilidad pública en una o varias áreas de la ciudad a fin de generar renovaciones urbanas que propendan a permitir el embellecimiento y transformación estructural y el desarrollo social y económico de zonas en que se evidencia un deterioro en cada una de estas dimensiones es importante, debe también ser de gran interés evaluar las problemáticas más allá de estos proyectos, en los cuales se omite observar ya sea de manera consciente o inconsciente las consecuencias derivadas de la ejecución de estos, entre las que se cuenta el traslado a otras zonas de la pobreza y otras condiciones sociales de inseguridad y vulnerabilidad que en poco aportan a la intención de revitalizar y desarrollar a la ciudad integralmente.

Una de las problemáticas tiene que ver con la vulneración del Derecho a la Vivienda Digna, no solo de los propietarios que habitan en estos predios declarados de utilidad pública, sino también de los que pagan arrendamientos de bajo presupuesto en inquilinatos o casas de las zonas a transformar, los cuales deben mudarse a otras zonas tal vez con otras condiciones económicas y que desmejoran su calidad de vida. En cuanto a los propietarios que reciben una compensación la cual comúnmente está por debajo del avalúo comercial existente en estas zonas y que deja sin oportunidad de compra de otra vivienda en iguales condiciones a estas personas por la poca compensación recibida por sus predios.

Si bien el Derecho a la Vivienda Digna en Colombia controversialmente no es tomado como un Derecho Fundamental sino asistencial y el estado usa algunos mecanismos para progresivamente proteger dicho derecho a la población, se pudo evidenciar que hay algunas situaciones en las que la Corte Constitucional ha actuado y reconocido dicho Derecho como Fundamental, principalmente cuando la vulneración de este Derecho afecta directamente la vulneración de otro como lo es el Derecho a la Vida.

De igual forma la vulnerabilidad social de la población como es el caso de personas desplazadas, podría entonces compararse con la vulnerabilidad en pobreza de algunos de los propietarios y habitantes de los predios sujetos de declaración de utilidad pública en el proyecto Ciudad Paraíso, no obstante, no se observó jurisprudencia que determinara que en estos casos el derecho a la vivienda digna de personas en igual condición a las de este estudio haya sido protegido como derecho fundamental.

Por último en este estudio se pudo observar la vulneración de varios derechos como el derecho a la participación Ciudadana, en el sentido de que a pesar que hubo jornadas de socialización referentes al proyecto Ciudad Paraíso, en estas regularmente solo participaron algunos líderes de los barrios afectados, fallando con ello la comunicación exigida por la normatividad para que estos procesos sean transparentes y los afectados no perciban la vulneración de otros derechos debido a procesos de expropiación como lo es el Derecho a la Vivienda Digna.

Referencias Bibliográficas

Acuerdo 069, Pub. L. No. 069 (2000). file:///C:/Users/jona/Downloads/1 Acuerdo%20069%20de%202000%20POT.pdf

Alcaldía Santiago de Cali. (2019, noviembre 1). Planes Parciales. <https://www.cali.gov.co/planeacion/publicaciones/143495/planes-parciales/>

Blanco Castillo, L. J. (2021). La expropiación urbana como instrumento necesario para la generación de infraestructura social. <https://bdigital.uexternado.edu.co/server/api/core/bitstreams/f599a8b9-df47-4226-a99f-c6e537e37ac1/content>

Cámara Colombiana de la Infraestructura. (2013). Durante la rueda de prensa se presentó el Clúster de la Construcción Pacífico. *Infraestructura y Desarrollo*, 53, 20-20. https://issuu.com/camaracci/docs/revista_web

Constitución Política de Colombia, Función Pública (1991). <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=4125>

Contestación Acción de Tutela TRD 10.5-442-2021, Pub. L. No. 10.5-442 -- 2021 (2021).

- Cámara Colombiana de la Infraestructura. (2013). Durante la rueda de prensa se presentó el Clús Decreto 199 (2013). <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=51785>
- Decreto 410, Pub. L. No. 410, Secretaría del Senado (1971). http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/codigo_comercio.html
- Decreto 1077, Función Pública (2015). <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>
- Decreto 2729, Pub. L. No. 2729, Función Pública (2012). <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=51081>
- Decreto 4112.010.20.0557, Pub. L. No. 4112.010.20.0557 (2022). https://idesc.cali.gov.co/download/planes_parciales/decreto_pp_ciudadela_justicia.pdf
- Decreto 4112.01020.0100, Pub. L. No. 4112.01020.0100 (2018). https://idesc.cali.gov.co/download/planes_parciales/decreto_pp_san_pascual.pdf
- Decreto 4112010.0496, Pub. L. No. 4112010.0496 (2017). https://idesc.cali.gov.co/download/planes_parciales/decreto_pp_el_calvario.pdf
- Empresa de Desarrollo Renovación Urbana EICE. (2023, septiembre). Presentación Rendición de Cuentas. <https://edru.gov.co/content/wp-content/uploads/2023/08/Presentacion-Rendicon-de-Cuentas-2023-Sept.pdf>
- Empresa de Desarrollo y Renovación Urbana E.I.C.E. (2013). Plan Parcial San Pascual. <https://edru.gov.co/proyectos/proyecto-de-renovacion-urbana-ciudad-paraíso/plan-parcial-san-pascual/>
- Filizzola Murgas, S. P. (2015). La expropiación por vía administrativa en Colombia. <https://repository.usta.edu.co/bitstream/handle/11634/2179/Filizzolasindy2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y#:~:text=La%20expropiaci%C3%B3n%20por%20v%C3%ADa%20administrativa%20Es%20un%20mecanismo%20tendiente%20a,a%20juicio%20de%20la%20administraci%C3%B3n>
- Franco Calderón, A. M. (2009). Impactos de la renovación urbana estudio de caso proyecto “tercer milenio” en Bogotá. Universidad del Valle.
- Granados Ortiz, J. A., & Pozo Cabrera, E. (2021). La vulneración del derecho a la propiedad privada y seguridad jurídica con la declaratoria de utilidad pública o interés social con fines de expropiación. Polo del Conocimiento, 6(11), 1040–1071. <https://doi.org/10.23857/pc.v6i11.3314>
- Lara C, V. (1991). Función Social de la Propiedad. <https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/be936703-b0da-4284-9246-d695daf97736/content>
- Ley 9 de 1989, Pub. L. No. 9 (1989).
- Ley 388, Pub. L. No. Ley 388, Función Pública (1997). <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>
- Ley 1454, Pub. L. No. 1454 (2011). <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=43210>
- Ley 1564, Pub. L. No. 1564 (2012). <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=48425>
- Ley 1742, Pub. L. No. 1742 (2014). <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=60353>

Ministerio de Vivienda. (2022, agosto 22). Renovación Urbana. <https://minvivienda.gov.co/proyectos-de-espacio-urbano-y-territorial-sgr/renovacion-urbana>

Oficina del Alto Comisionado para los Derechos Humanos. (s/f). El Derecho a una Vivienda Adecuada. Recuperado el 30 de abril de 2024, de https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Housing_sp.pdf

Olano Garcia, H. A. (2006). El derecho a la vivienda digna en Colombia. *DÍKAION - LO JUSTO*, 20(15), 105–112. <https://dikaion.unisabana.edu.co/index.php/dikaion/article/view/1349/1485>

ONU Hábitat, Ayuntamiento de Madrid. (2016). Regeneración Urbana. https://unhabitat.org/sites/default/files/documents/2019-06/urban_regeneration.pdf

Ospina González, A. I. (2020). La memoria urbana en Procesos de Renovación. <https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/6306/Memoria%20Urbana%20en%20Procesos%20de%20Renovaci%C3%B3n.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Pisarello Prados, G. (2003). Vivienda para todos: un derecho en construcción (Icaria, Ed.).

Resolución 01 y 02, Pub. L. No. 01–02, EDRU (2002). <https://edru.gov.co/descargas/estatutosEMRU.pdf>

Rey Cantor, E., Rey Anaya, G. A., & Rey Anaya, Á. M. (2022). Las generaciones de los Derechos Humanos. <https://repository.unilibre.edu.co/bitstream/handle/10901/24050/Generaciones%20DD%20HH%20-%2010%20ed%20vr%20digital.pdf?sequence=4&isAllowed=y>

Sentencia 2da Instancia No. 121, Pub. L. No. 121 (2016).

Sentencia 56. Proceso 1903, Pub. L. No. 56 (1989). https://planeacion.boyaca.gov.co/descargas/Normatividad_Pots/sentencia%20056%201989.pdf

Sentencia C-192/16, Pub. L. No. C-192/16, Corte Constitucional (2016). <https://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2016/C-192-16.htm>

Sentencia C-227/11, Pub. L. No. C-227/11 (2011). <https://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2011/C-227-11.htm>

Sentencia C-619/15, Pub. L. No. C-619/15 (2015). <https://www.corteconstitucional.gov.co/RELATORIA/2015/C-619-15.htm>

Sentencia C-1074/02, Pub. L. No. 1074 (2002). <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2002/C-1074-02.htm>

Sentencia de Primera Instancia 169-10, Pub. L. No. 169–10 (2023).

Sentencia No. 043, Pub. L. No. 043 (2022).

Sentencia No. 82 2da Instancia, Pub. L. No. 82 (2018).

Sentencia T-251-95, Pub. L. No. T-251-95, Corte Constitucional (1995). <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/1995/T-251-95.htm#:~:text=%22Cr%C3%A9ase%20el%20Sistema%20Nacional%20de,de%20viviendas%20de%20estado%20naturaleza.%22>

Sentencia T-409/13, Pub. L. No. 409/13 (2013). <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2013/T-409-13.htm#:~:text=El%20art%C3%ADculo%2051%20de%20la,de%20vivienda%20de%20inter%C3%A9s%20social>

Sentencia T-781-14, Pub. L. No. T-781-14, Corte Constitucional (2014). <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2014/t-781-14.htm>

PODCAST



**AFECTACIÓN AL DERECHO DE VIVIENDA
DIGNA EN EL PLAN DE RENOVACIÓN URBA-
NA - PROYECTO CIUDAD PARAÍSO DE SAN-
TIAGO DE CALI**

Lina Marcela Isaza Cuenca
lina.isazac@upb.edu.co

Ashley Torres Laviano
ashley.torres@upb.edu.co