

ACUERDO DE BUENA VECINDAD

(En cumplimiento de la Ley 2079 de 2021)



La Constructora Bolívar desarrollo el Proyecto de Casas Entrevientos, en el Predio de la antigua Finca La Montana, en el marco de la Ley 2079 de 2021, se realizaron varias reuniones con representantes de la Comunidad agremiados por nuestra parte en representación de la Confederación de Copropietarios del Condominio Campestre Solares de la Morada (CCCCSM) y delegados de la Constructora Bolívar.

Contexto Jurídico:

En Colombia, la ley que exige la socialización y acuerdos de buena vecindad para el desarrollo de proyectos de viviendas es la Ley 2079 de 2021, también conocida como la Ley de Vivienda y Hábitat. Esta ley establece lineamientos para garantizar el derecho a una vivienda digna y suficiente para todos los colombianos, promoviendo la participación comunitaria y la integración de los proyectos de vivienda con el entorno.

- La Ley 2079 de 2021: tiene como objetivo principal facilitar el acceso a la vivienda, considerando la importancia de la calidad de vida y la integración social de los habitantes.
- En el contexto de los proyectos de vivienda, la socialización se refiere a la participación de las comunidades aledañas en la planificación y desarrollo del proyecto, garantizando que sus necesidades e inquietudes sean consideradas.
- Los acuerdos de buena vecindad, por su parte, buscan establecer reglas y mecanismos de convivencia pacífica entre los residentes del proyecto y los habitantes del entorno, promoviendo la armonía y el respeto mutuo.
- La Ley 2079 de 2021, a través de sus artículos y disposiciones, establece la necesidad de que los proyectos de vivienda, especialmente aquellos de interés social y prioritario, realicen procesos de socialización con la comunidad y

establezcan acuerdos de convivencia, buscando una integración positiva del proyecto en el territorio.

- La Ley 1537 de 2012 también menciona la importancia del acompañamiento social en proyectos de vivienda, incluyendo aspectos de convivencia y cuidado de áreas comunes.
- Además de la Ley 2079 de 2021, el Decreto 1077 de 2015, que consolida las normas en materia de vivienda, ciudad y territorio, también establece regulaciones relacionadas con la planificación y desarrollo urbanístico, que influyen en la socialización y los acuerdos de convivencia.

Justificación Legal Del Acuerdo

El presente acuerdo se suscribe en desarrollo de los principios constitucionales de participación comunitaria (Art. 2 y 79 CP), función ecológica de la propiedad (Art. 58 CP) y protección del espacio público (Art. 82 CP), así como en cumplimiento de los siguientes marcos normativos:

- Ley 2079 de 2021 (Ley de Vivienda y Hábitat):
- Artículo 15: Exige a los desarrolladores de proyectos de vivienda realizar procesos de socialización con las comunidades aledañas para garantizar la integración armónica al territorio.
- Artículo 20: Establece la obligación de suscribir acuerdos de buena vecindad que mitiguen impactos urbanísticos y ambientales.
- Ley 1537 de 2012 (Reforma a la Ley de Vivienda):
- Artículo 5: Ordena la implementación de mecanismos de convivencia pacífica entre proyectos habitacionales y su entorno.
- Decreto 1077 de 2015 (Único Reglamentario del Sector Vivienda):
- Artículo 2.2.1.1.3: Regula la coordinación entre actores públicos y privados para el uso sostenible de vías y espacios comunes.

Acciones

En el marco de las nombradas reuniones se dio a conocer por parte del desarrollador (Constructora Bolívar) que el Proyecto contemplaba construirían una vía a dos carriles para garantizar y facilitar el ingreso y salida de sus prominentes compradores.

Después de disertar amplia y suficientemente los pros y contras de la proyección vial publica se concertó que lo mejor era diseñar un Par Vial que uniera nuestra vía de ingreso y salida con la vía de ingreso y salida del Proyecto de Casas Entrevientos.

Así las cosas, quedaríamos utilizando las vías así:

- **ENTREDA COMPARTIDA:** Entrando en el sentido del flujo A LA IZQUIERDA POPAYAN / CALI de la Vía Panamericana, utilizando el carril de desaceleración directamente a la Parcelación La Morada y al Proyecto de Casas Entrevientos, todos por una vía de doble carril, (hoy vía Montana).
- **SALIDA COMPARTIDA:** Para salir de la Parcelación la Morada y el Proyecto de Casas Entrevientos, en el sentido del flujo A LA DERECHA POPAYAN / CALI de la Vía Panamericana, emplearíamos la nueva vía proyectada por el desarrollador del Proyecto de Casas Entrevientos.

Las imágenes en proyección paisajística revelan el acuerdo de vecindades:



RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES

1. Constructora Bolívar (Desarrollador del Proyecto "Casas Entrevientos")

- **Implementación del Par Vial:** Diseñar y construir la vía de doble carril conforme a los estándares técnicos del **INVÍAS** y las normas urbanísticas locales, garantizando:
 - Conexión funcional con la Vía Panamericana (sentido Popayán/Cali).
 - Señalización y medidas de seguridad vial (Art. 106, Ley 769 de 2002).
- **Sostenibilidad del Acuerdo:** Mantener la infraestructura vial hasta su entrega oficial a las autoridades competentes (Art. 50, Ley 9ª de 1989).
- **Responsabilidad Civil:** Responder por daños a terceros derivados de la ejecución del proyecto (Art. 2341, Código Civil).

2. Confederación de Copropietarios del Condominio Campestre Solares de la Morada (CCCCSM)

- **Uso Racional del Par Vial:** Asegurar que sus residentes respeten el flujo vehicular acordado (entrada por la vía Montana y salida por la nueva vía).
- **Vigilancia y Denuncia:** Reportar ante las autoridades cualquier incumplimiento del desarrollador en la ejecución de las obras (Art. 87, Ley 1437 de 2011).

3. Obligaciones Conjuntas

- **Mediación:** Resolver controversias mediante mecanismos alternativos (Conciliación o Centro de Arbitraje, Art. 1, Ley 640 de 2001).
- **Protección Ambiental:** Preservar las áreas verdes aledañas al proyecto (Art. 79 CP y Ley 99 de 1993).