

Modificación del régimen de licenciamiento urbanístico en Colombia por el COVID-19^[1]

ALEXANDRA CASTRO RODRÍGUEZ²

RESUMEN

Como resultado de la declaratoria de la emergencia sanitaria causada por el COVID-19, las autoridades del orden nacional a cargo de la política nacional urbana³ y las autoridades competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas⁴ se vieron en la imperiosa necesidad de emitir y adoptar

- 1 Una versión preliminar y preparatoria de la investigación que dio lugar a este artículo fue presentada en el mes de febrero de 2022 en el encuentro de la Red de Estudios Urbanísticos Territoriales y Ambientales de Latinoamérica-Unión Europea (UTERAM AL/UE), cuya temática fue la evolución y las tendencias del derecho urbanístico ambiental y de la ordenación del territorio frente a los retos de la pandemia del COVID-19.
- 2 Magíster en Real Estate Development del Instituto de Empresa en Madrid, Madrid, España. Actualmente presta sus servicios de asesoría legal a diversas empresas constructoras, gestoras y desarrolladoras de proyectos inmobiliarios en Colombia. Correo-e: acastro@urbanolegal.com. Enlace Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-3299-1614>. Fecha de recepción: 10 de junio de 2022. Fecha de modificación: 16 de septiembre de 2022. Fecha de aceptación: 1.º de octubre de 2022. Para citar el artículo: Castro Rodríguez, Alexandra, "Modificación del régimen de licenciamiento urbanístico en Colombia por el COVID-19", *Revista digital de Derecho Administrativo*, Universidad Externado de Colombia, n.º 29, 2023, pp. 133-158. DOI: <https://doi.org/10.18601/21452946.n29.07>.
- 3 Al respecto "Las competencias fueron dadas, en un principio, por el artículo 7 de la Ley 388 de 1997, el cual fue derogado posteriormente por la Corte Constitucional mediante la sentencia C-795 de 2000, con el argumento de que no le corresponde a una ley ordinaria determinarlas, sino a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial [...] a la nación le corresponde: [...] d) Los lineamientos del proceso de urbanización y el sistema de ciudades". PEDRO ANTONIO SOLARTE PORTILLA, *Ordenamiento territorial y derecho urbano*, Bogotá: Leyer Editores. 2017, p. 25.
- 4 Artículo 2.2.6.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015: "El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción de que tratan los numerales 1.º a 4.º del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos

una serie de medidas para garantizar la continuidad en la prestación del servicio, evitar una mayor propagación del COVID-19 y cuidar la vida y la salud de los funcionarios y ciudadanos. Este artículo analiza la novedad y eficacia de dichas medidas.

Palabras clave: licencias urbanísticas, COVID-19, derecho urbanístico, ordenación del territorio, actuaciones administrativas.

Amendments to the Colombian Planning Permit Regime Due to COVID-19

ABSTRACT

Due to the public health emergency caused by COVID-19, the Colombian authorities in charge of national urban policy and the authorities tasked with the study, processing, and issuance of urban planning licenses, were forced to issue and adopt different measures to guarantee continuity in the provision of the service, prevent further spread of COVID-19, and care for the lives and health of officials and citizens. This article analyzes the novelty and effectiveness of these measures.

Keywords: Planning Permit, COVID-19, Urban Planning Law, Land Planning, Administrative Proceeding.

INTRODUCCIÓN

La declaratoria de la emergencia sanitaria causada por el COVID-19 puso a prueba a la humanidad⁵. Las autoridades se vieron enfrentadas a una situación sin precedente en la historia reciente y principios como la igualdad, la eficacia, la economía y la celeridad cobraron relevancia y protagonismo en el ejercicio de la función pública. Diversos planes de contingencia normativos

municipios y distritos que cuentan con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a la autoridad municipal o distrital competente".

5 Cfr. FERNANDO CARRIÓN MENA y PAULINA CEPEDA, "La ciudad pospandemia del urbanismo al 'civitismo'", *Desacatos: Revista de Ciencias Sociales*, n.º 65, 2021, pp. 67-69.

fueron expedidos durante el periodo marzo de 2020 a mayo de 2022 y nos enfrentamos como ciudadanos a la expedición casi que diaria de nuevas normas y a su implementación.

El ejercicio de la función pública de urbanismo y el ordenamiento del territorio no fueron la excepción a este proceso de expedición normativa permanente⁶. El presente artículo tiene por objeto analizar la novedad y eficacia de las medidas emitidas por las autoridades del orden nacional a cargo de la política nacional de urbanismo⁷ y las autoridades competentes para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas⁸ durante la declaratoria de la emergencia sanitaria causada por el COVID-19. El análisis está elaborado a partir del marco normativo vigente para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas frente a las medidas adoptadas durante la emergencia sanitaria y el análisis de fuentes secundarias de orden normativo, doctrinal y jurisprudencial.

1. MARCO NORMATIVO DE LA EMERGENCIA SANITARIA CAUSADA POR EL COVID-19

El 12 de marzo de 2020, mediante la Resolución 385, el Ministerio de Salud y Protección Social de Colombia declaró la emergencia sanitaria causada por el COVID-19 y adoptó medidas para hacer frente al virus. Posteriormente, el Gobierno nacional declaró el estado de emergencia económica, social y ecológica en todo el territorio mediante el Decreto 417 del 17 de marzo de 2020.

- 6 Cfr. HÉCTOR SANTAELLA QUINTERO, "La maraña de las competencias e instrumentos de ordenación del territorio en el derecho administrativo colombiano: Interacción multinivel más allá del criterio jerárquico y de la simple concertación horizontal", en AA. VV., *Ordenación del territorio, ciudad y derecho urbano: Competencias, instrumentos de planificación y desafíos*, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2020, pp. 103 y ss.
- 7 Acerca de la naturaleza y origen de la regulación urbanística que reglamenta la función pública de urbanismo: "la legislación urbanística como el conjunto de normas expedidas en materia de desarrollo territorial y que el derecho urbanístico es aquella parte del derecho administrativo que se encarga de estudiar tanto la legislación urbanística como todos los fenómenos jurídicos inherente al desarrollo territorial". FELIPE ARBOUIN, "Reflexiones sobre la naturaleza del derecho urbanístico y propuesta de definición", *Vniversitas*, n.º 138, 2019.
- 8 Tal y como lo señala Jaime Orlando Santofimio: "tiene la particularidad de incidir en la vida social, económica, política y civil de los particulares, esto es, en todas las actividades o derechos que eventualmente afecten su vida en comunidad. Se trata de limitaciones y regulaciones a las actividades y derechos de los ciudadanos - administrados, por lo tanto se caracteriza por ser una intervención productora de limitaciones". JAIME ORLANDO SANTOFIMIO. "La expedición de licencias urbanísticas como actividad de la administración". en *Compendio de derecho administrativo*, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2017, p. 305.

Resultado de lo anterior, se impusieron diferentes medidas⁹, algunas decretadas por las autoridades territoriales y otras por el Gobierno nacional, las cuales incluyeron, entre otras, el aislamiento preventivo¹⁰ a partir de las cero horas del 25 de marzo de 2020^[11], la restricción a la circulación, los toques de queda y la suspensión del transporte doméstico por vía aérea.

Como consecuencia de la imposición de medidas restrictivas a la libre circulación y la ejecución de la medida de aislamiento preventivo a nivel nacional, inicialmente la actividad de construcción se vio limitada y en ese primer período solamente se permitió: "la intervención de obras civiles y de construcción, las cuales, por su estado de avance de obra o de sus características, presentan riesgos de estabilidad técnica, amenaza de colapso o requieran de acciones de reforzamiento estructural"¹². De igual manera la prestación del servicio¹³ para el estudio, el trámite y la expedición de licencias urbanísticas se vio suspendida toda vez que se autorizó la circulación únicamente de: "Las actividades de los servidores públicos y contratistas del Estado que sean estrictamente necesarias para prevenir, mitigar y atender la emergencia sanitaria por causa del COVID-19, y garantizar el funcionamiento de los servicios indispensables del Estado"¹⁴.

En cuanto a las medidas de urgencia para garantizar la atención y prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas, incluidos los curadores urbanos¹⁵, se toma-

9 "Una de las principales medidas aplicadas por distintos gobiernos en todo el mundo ante la emergencia sanitaria, ha sido el aislamiento social preventivo y obligatorio orientado a lograr la mitigación de los contagios, así como el distanciamiento social, entre otras acciones que implican un compromiso colectivo para garantizar la minimización de los decesos y acelerar la pronta salida de esta crisis". JOSÉ GESTO, "Repensando un nuevo modelo ciudad post-COVID-19", *Designia*, vol. 8, n.º 2, 2020, pp. 9-25.

10 Artículo 1.º, Decreto Nacional 457 de 22 de marzo de 2020.

11 El primer aislamiento preventivo fue decretado hasta el 13 de abril de 2020 y fue varias veces prorrogado.

12 Numeral 31 del artículo 3.º del Decreto Nacional 457 de 2020.

13 Artículo 2.2.6.6.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015: "Despacho al público del curador urbano. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 9.º de la Ley 962 de 2005, los curadores urbanos tendrán las horas de despacho público que sean necesarias para un buen servicio, sin que su jornada pueda ser inferior a ocho (8) horas diarias en jornada laboral diurna".

14 Numeral 13 del artículo 3.º del Decreto Nacional 457 de 2020. En el mismo sentido, la Circular 325 de 24 de marzo de 2020 expedida por el Superintendente Delegado para la Protección, Restitución y Formalización de Tierras de la Superintendencia de Notaría y Registro.

15 Al respecto vale la pena recordar que el curador urbano presta el servicio acompañado del recurso humano del curador urbano, pues como lo señala el artículo 2.2.6.6.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015: "Los curadores urbanos deberán contar con el grupo interdisciplinario especializado que apoyará su labor, como mínimo en materia jurídica, arquitectónica y de la ingeniería civil especializada en estructuras. Al menos uno de los miembros del grupo interdisciplinario deberá reunir las mismas calidades del curador para suplirlo en los casos de faltas temporales, en los términos de que trata la sección 5 del presente capítulo".

ron medidas para la protección laboral y de los contratistas de prestación de servicios de las entidades públicas mediante el Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020, consistentes en la flexibilización del servicio de forma presencial permitiendo la prestación de los servicios mediante la modalidad de trabajo en casa, el establecimiento de mecanismos de atención mediante la utilización de medios digitales y el uso y aprovechamiento de las tecnologías de la información y las comunicaciones, y la ampliación o suspensión de términos legales en las actuaciones administrativas cuando el servicio no se pueda prestar de forma presencial o virtual, entre otras.

Posteriormente, el Gobierno nacional expidió otras decisiones, así: (1) a través de la Circular Conjunta 001 del 11 de abril de 2020 de los Ministerios de Vivienda, Ciudad y Territorio (MVCT), Salud y Protección Social, y Trabajo se dictaron orientaciones sobre medidas preventivas y de mitigación para reducir la exposición y contagio por infección respiratoria aguda causada por el COVID-19, dirigida a los actores del sector de la construcción de edificaciones y su cadena de suministros; (2) mediante el Decreto Legislativo 539 del 13 de abril de 2020 se otorgó al Ministerio de Salud y Protección Social la facultad de determinar y expedir los protocolos de bioseguridad para mitigar, controlar, evitar la propagación y realizar el adecuado manejo de la pandemia del COVID-19; (3) por medio de la Circular 337 del 13 de abril de 2020, la Superintendencia de Notariado y Registro expuso los lineamientos a curadurías urbanas para el cumplimiento del Decreto 491 del 28 de marzo de 2020, instando a que se mantenga el cumplimiento de la función pública por parte de los curadores urbanos, atendiendo la situación específica de cada uno y a las particularidades que determine en punto de la prestación del servicio; (4) con el Decreto Nacional 593 del 24 de abril de 2020, se extendió la medida de aislamiento permitiendo: "la ejecución de obras de construcción de edificaciones y actividades de garantía legal sobre la misma construcción, así como el suministro de materiales e insumos exclusivamente destinados a la ejecución de las mismas"¹⁶ y "la prestación de los servicios relacionados con la expedición licencias urbanísticas"¹⁷, y (5) con las resoluciones 666 y 682 del Ministerio de Salud y Protección Social, ambas del 24 de abril de 2020 se adoptaron el protocolo general de bioseguridad para todas las actividades económicas, sociales y sectores de la Administración pública y su correspondiente anexo técnico y el protocolo de bioseguridad¹⁸ para el manejo y control del riesgo del COVID-19 en el sector de la construcción de edificaciones, respectivamente.

16 Numeral 19 del artículo 3.º del Decreto Nacional 593 de 2020.

17 Numeral 29 del artículo 3.º del Decreto Nacional 593 de 2020.

18 "Ante la reapertura del sector construcción en Colombia, las empresas deben seguir un protocolo de bioseguridad establecido por el Ministerio de Salud y Protección Social. Este protocolo contempla medidas como el uso de tapabocas y guantes de látex, establecer turnos de desinfección periódicas, restringir el uso de vehículos operativos a solo un

La imposición de tales medidas restringió completamente en algunas zonas del territorio colombiano la ejecución de obras de construcción de edificaciones¹⁹, como mínimo, en el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 27 de abril de 2020^[20], y en el caso de la prestación del servicio por parte de los curadores urbanos, como mínimo y dependiendo de su localización, en el periodo comprendido entre el 12 de marzo y el 24 de abril de 2020. Esta situación ha conllevado a la expedición de medidas adicionales, algunas de carácter temporal, para el sector de la construcción de edificaciones y en particular al régimen de licenciamiento urbanístico²¹ en Colombia, lo cual se estudiará con detalle en el artículo.

trabajador, desinfectar diariamente los instrumentos de trabajo, y definir estrategias para reducir el uso del transporte público de los trabajadores. Cada obra de construcción deberá tener un inspector que realice el seguimiento del cumplimiento de las normas propuesto por la empresa responsable de la obra". ALESSANDRA RICHTER, "El impacto de la crisis del coronavirus en el sector de la construcción pública". Disponible en: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/el-impacto-del-covid-19-en-la-construccion-publica/> [consultado el 23 de agosto de 2022].

- 19 Es de tal alcance el impacto de la pandemia y de las medidas en el sector que: "Durante el segundo trimestre del año (2020), los lanzamientos, iniciaciones y ventas de vivienda nueva presentaron la mayor caída desde que se tiene registro (2010), lo que se explica principalmente por el segmento de vivienda no VIS (gráfico 14). De igual manera, el indicador de rotación de inventarios se incrementó de 6 a 10 meses, y de 16 a 29 meses para el segmento de vivienda VIS y no VIS respectivamente. Las licencias de construcción tuvieron una reducción histórica de 59,2 % en el destino habitacional y 53,4 % en el destino no habitacional. Tomando los datos del censo de edificaciones, durante este periodo el área culminada y en proceso del total de edificaciones presentaron una reducción de 43,4 % y 37,6 % respectivamente frente al mismo trimestre del año anterior, mientras que el área paralizada se incrementó 106,8 %". Centro de Investigaciones para el Desarrollo, "Impacto de la pandemia COVID-19 sobre la economía colombiana. Una pandemia temporal con efectos permanentes", en *Documentos FCE-CID. Escuela de Economía n.º 108*, Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, 2020, p. 23. En el mismo sentido, *Revista Urbana*, n.º 87, 2020, pp.10 y ss.
- 20 Sobre el impacto económico de las medidas en el sector de la construcción: "En el segundo trimestre de 2020 el sector de construcción decreció 31,7 % respecto al mismo trimestre del año anterior y 24,8 % respecto al primer trimestre del 2020, lo que refleja el fuerte impacto de las medidas de confinamiento decretadas por el Gobierno nacional y local en el sector (gráfico 12). El mes que presentó la mayor afectación frente al mismo periodo del año anterior fue abril (-51,0 %), mientras que, para mayo y junio esta contracción disminuyó progresivamente a causa de las medidas de reactivación del sector (-29,0 % y -16,4 % respectivamente)". Centro de Investigaciones para el Desarrollo, op. cit., p. 22.
- 21 Entiéndase por licenciamiento urbanístico la actuación urbanística tal y como está definida por el artículo 28 de la Ley 2079 de 2021, que modificó el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, en los siguientes términos: "Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley. Los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y, los

2. MARCO NORMATIVO DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO EN COLOMBIA

El marco normativo de licenciamiento urbanístico en Colombia está previsto en la Ley 388 de 1997^[22] y sus modificaciones, que se encuentra reglamentados en el Decreto Nacional 1077 de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", múltiples veces modificado. Se trata de un régimen joven, de acuerdo con Arbouin²³, y de profunda transformación legal²⁴, según Velásquez Muñoz, que además, como se confirma en el presente artículo, responde a la constante dinámica de sector que regula²⁵.

El régimen de licenciamiento urbanístico²⁶ está completamente reglamentado en el ordenamiento colombiano, de tal manera que, la solicitud, el trámite y las expedición de licencias urbanísticas²⁷ cuentan con un marco normativo que define, entre otros asuntos, el concepto de licencia urbanística²⁸,

derechos y las obligaciones contenidos en ellas. La autoridad municipal o distrital competente deberá respetar los derechos y obligaciones que se derivan de tales actos.

Son actos administrativos de contenido particular y concreto las licencias de parcelación, urbanización, construcción y demás establecidas por la normatividad nacional".

22 Confrontar artículo 99 y siguientes.

23 FELIPE ARBOUIN, "Derecho urbanístico y desarrollo territorial colombiano. Evolución desde la colonia hasta nuestros días", *Vniversitas*, n.º 124, 2012, p. 33.

24 CARLOS JAVIER VELÁSQUEZ MUÑOZ, "Intervención administrativa sancionadora en urbanismo y ordenación del territorio en Colombia", *Revista digital de Derecho Administrativo*, n.º 27, 2022, p. 371.

25 Al respecto: "realizar un ejercicio adecuado de planificación es parte de la tarea, pues la ciudad es un fenómeno en contante transformación y es importante que sepa adaptarse a los desafíos de la realidad, lo que puede implicar el replanteamiento de decisiones asumidas, pero siempre sin apartarse de la ruta trazada". JORGE IVÁN RINCÓN CÓRDOBA, "Los planes de ordenamiento territorial: Ciudades en busca de identidad", en AA. VV., *Ordenación del territorio, ciudad y derecho urbano: Competencias, instrumentos de planificación y desafíos*, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2020, p. 571

26 "La licencia urbanística es la materialización efectiva de la función pública del ordenamiento territorial, que incluye la clasificación de los usos del suelo. En esa medida, la licencia urbanística debe otorgarse en cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables y tiene como efecto el otorgamiento de derechos de construcción y desarrollo, la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo". MARÍA CRISTINA ARENAS GUEVARA, "El curador urbano y las licencias urbanísticas", en Gloria Henao González, Claudia Acosta M. y Juana M. Hofman Quintero, *Manual de derecho urbano*, Bogotá: Universidad del Rosario, 2019, p. 233.

27 "En términos generales, las licencias urbanísticas son autorizaciones que deben tramitarse ante la administración o ante los curadores urbanos, según sea el caso, para poder emprender y desarrollar una urbanización, construcción, parcelación o loteo, de acuerdo con los parámetros y normas establecidos en el plan de ordenamiento". *Ibid.*, p. 437.

28 "Lo anterior pone de presente la importancia de las licencias urbanísticas en el desarrollo de la sociedad, pues, como se verá con detalle más adelante, el otorgamiento de la licencia,

sus clases y modalidades, los efectos que produce, los derechos que otorga²⁹, los requisitos que debe cumplir el solicitante de la licencia urbanística, los procedimientos que deben seguirse para su expedición y la función pública que desempeñan los curadores urbanos³⁰, en aquellos municipios en los que el curador urbano³¹ es quien ejerce la función de estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas.

Es importante mencionar que en el presente análisis no se detalla el contenido de las leyes expedidas por el Congreso de la República modificando la Ley 388 de 1997, desde el mes de marzo de 2020 y hasta mayo de 2022, debido a que la primera conclusión a la que se llega en este análisis es que las leyes 2037^[32] de 2020, 2044^[33] de 2020 y 2079^[34] de 2021, es decir, aquellas expedidas en el periodo antes mencionado, no tienen por objeto la mitigación de la emergencia sanitaria causada por el COVID-19 en el sector de la construcción, ni modifican el régimen de licenciamiento urbanístico por la emergencia. Únicamente se incluye en el presente análisis el Decreto Legislativo 491 de 2020, teniendo en cuenta su naturaleza y alcance y su correspondiente control automático por parte de la Corte Constitucional³⁵, que resultan de interés para este artículo.

por parte del curador urbano o de la autoridad municipal, implica, entre otras cosas, la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de sismorresistencia; así, la licencia no solo autoriza a su titular para la construcción, urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios, y para la intervención y ocupación del espacio público, sino que, además, garantiza que estas actividades se realizarán de conformidad con las normas jurídicas, técnicas, arquitectónicas, etc. que sean aplicables, lo que permite la protección del interés general". MARÍA JULIANA SANTAELLA CÚBEROS, "Las licencias urbanísticas como instrumento de concreción de la norma urbana", en AA. VV., *Ordenación del territorio, ciudad y derecho urbano: Competencias, instrumentos de planificación y desafíos*, Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2020, p. 824.

29 Sobre la adquisición de derechos a través de más licencias urbanísticas confrontar MARÍA JULIANA SANTAELLA CÚBEROS. "Las licencias urbanísticas como instrumento de concreción de la norma urbana", *op. cit.*, pp. 831 y ss.

30 "En primer lugar, se dispone que el curador urbano es un particular, y ello, supone el encuadrarse dentro de la figura de la descentralización por colaboración, en la cual la función que en primera instancia se encuentra en cabeza de la Administración pública, por razones casi siempre de eficiencia, economía y celeridad, principalmente, se traspasa por vía legal a un particular que demuestre la suficiente idoneidad para encargarse de dicha labor". FERNANDO PARRA QUIRÓS, *El curador urbano y su ejercicio en Colombia*, Bogotá: Librería Ediciones del Profesional, 2013, p. 9.

31 Confrontar artículo 9.º de la Ley 810 de 2003.

32 Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat.

33 Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones.

34 Por la cual se modifica el artículo 6.º de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones.

35 Mediante la sentencia C-242 de 9 de julio de 2020, expediente RE-253, la Corte Constitucional en ejercicio del control de constitucionalidad de este decreto legislativo declaró la exequibilidad de los artículos 1.º, 2.º, 3.º, 9.º, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18 y 19; la exequibilidad condicionada del artículo 4.º bajo el entendido de que, ante la imposibilidad manifiesta de

3. MODIFICACIONES AL RÉGIMEN DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO CON POSTERIORIDAD A LA DECLARATORIA DE EMERGENCIA SANITARIA

En este orden de ideas, el siguiente es el listado de normas expedidas por el Gobierno nacional desde marzo de 2020 y hasta mayo de 2022, analizados en este artículo con la intención de concluir si corresponden o no a medidas decretadas por el Gobierno nacional para mitigar los efectos de la emergencia sanitaria causada por el COVID-19 en cuanto al régimen de licenciamiento urbanístico en el sector de la construcción se refiere y si su implementación implican o no una evolución o tendencia del derecho urbano:

a. Mediante el Decreto Legislativo 491 del 28 de marzo de 2020^[36] se adoptaron medidas de urgencia para garantizar la atención y prestación de los servicios por parte de las autoridades públicas y los particulares que cumplan funciones públicas consistentes en: (1) prestar los servicios a su cargo mediante la modalidad de trabajo en casa y si no se cuenta con los medios tecnológicos prestar el servicio de manera presencial, (2) indicar en la página web los canales oficiales de comunicación e información mediante los cuales prestarán su servicio, así como los mecanismos tecnológicos que emplearán para el registro y respuesta de las peticiones, (3) notificación o comunicación de los actos administrativo por medios electrónicos, (4) ampliación de los términos para atender las peticiones a 30 días siguientes a su recepción, salvo las peticiones de documentos e información que deberían resolverse dentro de los 20 días siguientes a su recepción, y las de consulta dentro de los 35 días siguientes a su recepción, estableciéndose la posibilidad de que la autoridad excepcionalmente ante la imposibilidad de atender la petición en los términos señalados informe esta circunstancia al interesado, antes del vencimiento del término expresando los motivos de la demora y señalando a la vez el plazo razonable en que se resolverá o dará respuesta, que no podrá exceder del doble del inicialmente previsto, (5) suspensión parcial o total de términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa, mediante acto administrativo motivado conforme al análisis que las autoridades hagan de cada una de sus actividades y procesos, previa evaluación y justificación de

una persona de suministrar una dirección de correo electrónico, podrá indicar un medio alternativo para facilitar la notificación o comunicación de los actos administrativos, y la exequibilidad condicionada del artículo 5.º del Decreto 491 de 2020, bajo el entendido de que la ampliación de términos que contempla para solucionar las peticiones es extensible a los privados que deben atender solicitudes.

36 Los artículos 5.º relativo a la ampliación de términos para atender las peticiones y 6.º sobre la suspensión de términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa, del Decreto Legislativo 491 fueron derogados expresamente por la Ley 2207 del 17 de mayo de 2022.

la situación concreta, y (6) autorización para firmar actos providencias y decisiones con firma digital, autógrafa mecánica, digitalizadas o escaneadas, según la disponibilidad de dichos medios.

b. Mediante el Decreto Nacional 691 del 22 de mayo de 2020 se adicionó el Decreto Nacional 1077 de 2015, con el objeto de ampliar automáticamente por un término de nueve meses la vigencia de las licencias urbanísticas que al 12 de marzo de 2020 estuvieren vigentes.

La parte considerativa de este decreto establece: "Que en el lapso ocurrido durante la determinación de la primera medida de aislamiento preventivo obligatorio, definida mediante el Decreto 457 del 22 de marzo de 2020 hasta la expedición del Decreto 593 del 24 de abril de 2020, el sector de la construcción estuvo paralizado, imposibilitando con ello la realización de las obras aprobadas mediante las licencias urbanísticas vigentes en términos de ejecución.

c. Mediante el Decreto Nacional 1333 del 6 de octubre de 2020 se reglamentan la Ley 1848 de 2017, los artículos 122 y 123 del Decreto Ley 2106 de 2019 y se modifica el capítulo 4.1 del título 6.º de la parte 2.º del libro 2.º del Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con el reconocimiento de edificaciones existentes y el reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, y se dictan otras disposiciones.

d. Mediante el Decreto Nacional 1687 del 17 de diciembre de 2020 se adicionó un párrafo al artículo 2.2.6.7.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector de Vivienda, Ciudad y Territorio, relacionado con el régimen de transición de las medidas de protección al comprador de vivienda nueva previstas en los artículos 8.º y 9.º de la Ley 1796 de 2016.

La parte considerativa de este decreto establece: "Que el artículo 8.º de la Ley 1796 de 2016 facultó al Gobierno nacional para reglamentar la obligación a cargo del constructor o enajenador de vivienda de amparar los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios de vivienda nueva, cuando dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3.º del artículo 2060^[37] del Código Civil [...]. Que el artículo 2.º del Decreto 282 del 21 de febrero de 2019, fijó un régimen de transición estableciendo que las medidas adoptadas en el mismo serán de 'obligatorio cumplimiento por

37 Artículo 2060. "Construcción de edificios por precio único: Los contratos para construcción de edificios, celebrados con un empresario que se encarga de toda la obra por un precio único prefijado, se sujetan además a las reglas siguientes: [...]. 3. Si el edificio peca o amenaza ruina, en todo o parte, en los diez años subsiguientes a su entrega, por vicio de la construcción, o por vicio del suelo que el empresario o las personas empleadas por él hayan debido conocer en razón de su oficio, o por vicio de los materiales, será responsable el empresario; si los materiales han sido suministrados por el dueño, no habrá lugar a la responsabilidad del empresario sino en conformidad al artículo 2041, inciso final".

parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda, en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea radicada en legal y debida forma, con posterioridad a los 24 meses de la publicación del presente decreto', esto es el 22 de febrero de 2021 [...]. Que no obstante lo establecido en el Decreto 282 de 2019, debido a la crisis económica y social generada por la pandemia del COVID-19, la cual ha impactado el aparato productivo y el mercado laboral, generando graves efectos en la economía mundial y en particular, en el sector de la construcción, se han venido estudiando medidas que permitan mitigar dichos impactos, dentro de las cuales se encuentra la extensión temporal de la constitución obligatoria de los mecanismos de amparo [...]. Que esta dinámica de menor actividad, supone ciclos comerciales más amplios y por tanto un retroceso en los inicios de obra previstos, lo cual genera como consecuencia un freno en los ciclos constructivos, en términos del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio".

Como consecuencia de lo anterior, las medidas de protección al comprador de vivienda nueva en lo que se refiere a la obligación de amparar los perjuicios patrimoniales³⁸ se aplicarán de acuerdo con el siguiente régimen de transición: (1) serán de obligatorio cumplimiento por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda, en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea radicada en legal y debida forma, con posterioridad al 31 de diciembre de 2021 y (2) serán de aplicación voluntaria por parte del constructor o enajenador de vivienda nueva para los proyectos de vivienda que radiquen en legal y debida forma la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva, hasta el 31 de diciembre de 2021 sin perjuicio de la aplicación de la garantía legal de que trata la Ley 1480 de 2011^[39].

e. Mediante el Decreto Nacional 287 del 24 de marzo de 2021 se adiciona el Decreto 1077 de 2015, Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con los proyectos de vivienda y usos

38 Artículo 8.º de la Ley 1706 de 2016: "Obligación de amparar los perjuicios patrimoniales. Sin perjuicio de la garantía legal de la que trata el artículo 8.º de la Ley 1480 de 2011, en el evento que dentro de los diez (10) años siguientes a la expedición de la certificación Técnica de Ocupación de una vivienda nueva, se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3.º del artículo 2060 del Código Civil, el constructor o el enajenador de vivienda nueva, estará obligado a cubrir los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios que se vean afectados.

Parágrafo. El constructor o el enajenador de vivienda nueva deberán amparar los perjuicios patrimoniales a los que hace referencia la presente ley a través de su patrimonio, garantías bancarias, productos financieros o seguros, entre otros. El Gobierno nacional reglamentará la materia".

39 Por medio de la cual se expide el Estatuto del Consumidor y se dictan otras disposiciones, que en su artículo 8.º establece que "para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año".

complementarios, así como el régimen especial en materia de licencias urbanísticas para los antiguos espacios territoriales de capacitación y reincorporación (ETCR), indicando que: "En el marco de lo dispuesto en la Ley 2079 de 2021, no se requerirá licencia urbanística de urbanización, parcelación, construcción o subdivisión en ninguna de sus modalidades para la ejecución de los proyectos de vivienda y acciones que se determinen por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y que permitan resolver en suelo rural las necesidades de vivienda, servicios públicos, espacio público, equipamiento y vías que se requieran para la consolidación, transformación o reubicación de los antiguos Espacios Territoriales de Capacitación y Reincorporación (ETCR)"⁴⁰.

f. Mediante el Decreto Nacional 1019 del 27 de agosto de 2021 se adicionó el Decreto Nacional 1077 de 2015 con el objeto de: (1) permitir que las licencias urbanísticas que estuvieren vigentes en virtud de una primera prórroga al 27 de agosto de 2021 puedan solicitar una segunda prórroga por un plazo adicional de doce meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga, (2) las revalidaciones que estuvieren vigentes en virtud de una primera prórroga en la fecha de entrada en vigencia del presente parágrafo podrán solicitar una segunda prórroga por un plazo adicional de doce meses contados a partir de la fecha de vencimiento de la primera prórroga, y (3) las expensas por la expedición de los actos administrativos mediante los cuales se concede la segunda prórroga y la segunda prórroga de la revalidación antes mencionadas, serán iguales a dos salarios mínimos legales mensuales vigentes.

La parte considerativa de este decreto establece: "Que, mediante la ejecución de las obras derivadas de las licencias urbanísticas se concreta en el territorio la inversión y la consecuente dinamización de los mercados, lo cual apalanca la reactivación económica del país [...]. Que la reactivación económica se ha venido efectuando de manera gradual por lo que se requieren medidas e instrumentos adicionales que permitan complementar dicha iniciativa promovida por el Gobierno nacional [...]. Que, conforme a lo expuesto, se identificó la necesidad general, de adelantar una iniciativa extraordinaria, excepcional y transitoria a través de la cual se permita ampliar por doce (12) meses la vigencia de las licencias urbanísticas, así como las revalidaciones de estas aplicando para el caso la figura de segundas prórrogas, de manera que se logre extender el término de las licencias urbanísticas y garantizar la ejecución de las obras en vigencia de las mismas".

g. Mediante la Resolución 441 del 1.º de septiembre de 2020, el MVCT fijó los lineamientos para los curadores urbanos y las autoridades municipales o distritales competentes encargadas del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas, participantes o interesadas en participar en el plan piloto

40 Artículo 2.

para la expedición de licencias de construcción en la modalidad de obra nueva a través de medios electrónicos.

h. Mediante el Decreto Nacional 1783 del 29 de diciembre de 2021 se modificó parcialmente el Decreto Nacional 1077 de 2015.

La parte considerativa de este decreto establece: "Que de manera continua el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio adelanta espacios de socialización y consulta con municipios, curadores, representantes del gremio de la construcción y la academia, para identificar oportunidades de mejora en las disposiciones reglamentarias relacionadas con el trámite, estudio y expedición de las licencias urbanísticas"⁴¹.

Como consecuencia de lo anterior, esta modificación tiene principalmente por objeto: (1) modificar algunas definiciones como la de área o predio urbanizado; (2) incluir algunas nuevas como la de área o predio parcelado; (3) reiterar qué documentos pueden exigir las autoridades territoriales a los interesados en promocionar, anunciar o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles, incluyendo además el deber de la autoridad de publicar en su página web oficial los documentos radicados por parte de los interesados en llevar a cabo dicha actividad; (4) reglamentar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios y su regulación, así como la exigencia de documento técnico de soporte que sustente ese reparto; (5) definir el concepto de revalidación de licencia urbanística que fue incorporado en el Decreto 1469 de 2010; (6) ampliar la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento a aquellos casos en que habiéndose ejecutado la totalidad de las obras, el proceso de entrega material o jurídica se encuentre pendiente y permitir su modificación en situaciones específicas⁴²; (7) incluir dentro de los requisitos que deben cumplir la licencia de urbanización en la modalidad de reurbanización: que se encuentre enmarcada en el tratamiento de renovación urbana y que la reconfiguración de espacio público en sectores desarrollados requiere autorización por parte del concejo municipal o distrital; (8) autorizar la licencia de parcelación en la modalidad de saneamiento a aquellos casos en que el proceso de entrega material o jurídica se encuentre pendiente, y se permite su modificación en situaciones específicas⁴³; (9) en las licencias de subdivisión se establece la obligación de manifestar y justificar la causal en el evento en que la subdivisión sea por debajo de la extensión mínima de la UAF; (10) en la licencia de subdivisión de suelo urbano se incluye como causal el dividir el área urbanizable no urbanizada de un predio urbano del área clasificada como suelo de protección ambiental o de aquellas que se encuentren afectadas; (11) se establece la obligación a cargo de las autoridades que adquieren predios por

41 En el mismo sentido, véase "Camacol le apuesta a la reactivación económica del país", *Revista Urbana*, n.º 87, 2020, pp. 18 y ss.

42 Artículo 7.

43 Artículo 8.

motivo de ejecución de obras de utilidad pública, de remitir en el plazo de 6 meses siguientes al registro de la escritura pública de la subdivisión dicho registro a la autoridad catastral para que lleve a cabo la actualización de la cartografía; (12) se establece la asistencia técnica del MVCT en los procedimientos de ordenamiento social de la propiedad rural que adelante la Agencia Nacional de Tierras en los que dentro del área a intervenir se encuentren bienes de uso público; (13) en la licencia de construcción en la modalidad de reconocimiento se exige dar cumplimiento a las normas de sismo resistencia y accesibilidad, y respetar las disposiciones de conservación de bienes de interés cultural; (14) se elimina la exigencia de someter al régimen de propiedad horizontal los proyectos de construcción por etapas para los cuales se solicite licencia de construcción en la modalidad de obra nueva; (15) se exige que la licencia de construcción de cada una de las etapas restantes de un proyecto de construcción por etapas sea solicitada como mínimo 45 días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior; (16) se reitera que la licencia de construcción en bienes o sectores de interés cultural y en su área de influencia solo se podrá expedir cuando se aporte la autorización de intervención aprobada por la autoridad competente y atendiendo las condiciones del plan especial de manejo y protección, si lo hubiere; (17) se determina que en los casos de ejecución de proyectos de infraestructura de la red vial nacional, regional, departamental o municipal; puertos marítimos y fluviales; infraestructura para la exploración y explotación de hidrocarburos; hidroeléctricas, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía; la construcción, de proyectos de infraestructura de la red vial y férrea nacional, regional, departamental o municipal; puertos marítimos y fluviales; y de infraestructura para la exploración, explotación y distribución de recursos naturales no renovables, como hidrocarburos y minerales e hidroeléctricas; la construcción de las edificaciones necesarias para la infraestructura militar y policial destinadas a la defensa y seguridad nacional, que requieran efectuar cesiones urbanísticas para la generación de espacio público, el interesado elaborará un plano urbanístico que será la base para adelantar la entrega material y jurídica de las mismas ante la autoridad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público; (18) la solicitud de licencias urbanísticas, sus prórrogas, modificaciones o revalidaciones se podrán realizar de forma personal o virtual, por parte del interesado o por medio de apoderado, y para procedimientos electrónicos, las firmas se entenderán surtidas de acuerdo con lo establecido en la Ley 527 de 1999 y en los términos establecidos en el artículo 54 de la Ley 1437 de 2011; (19) se limita la titularidad de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción a quienes ostenten la calidad de propietarios de los inmuebles objeto de la solicitud, los fideicomisos y los fideicomitentes de los mismos fideicomisos si así lo certifica la sociedad fiduciaria; (20) los operadores o administradores de los parques cementerios podrán ser titulares y presentar la solicitud de licencias urbanísticas

sin la participación de los propietarios de tumbas o nichos que se localicen dentro de su ámbito de aplicación, y sin necesidad de aportar las matrículas inmobiliarias que se hayan creado para cada uno de estos, siempre y cuando no se intervengan dichos nichos o tumbas y agoten el procedimiento de notificación a vecinos; (21) se aclara que la solicitud de constitución en parte en el trámite de licenciamiento urbanístico deberá presentarse por escrito, bien sea de manera presencial o a través de medios electrónicos; (22) se establece que el solicitante, una vez atendidas las observaciones y correcciones, podrá renunciar al plazo restante para contestar el acta de observaciones y correcciones y que el plazo que transcurra entre la expedición del acta de observaciones y la comunicación de la misma al solicitante no será contabilizado dentro del término que el curador urbano tiene para pronunciarse; (23) se precisa que las autoridades municipales o distritales competentes deberán expedir las liquidaciones tributarias para el pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias cuando el proyecto se apruebe mediante silencio administrativo positivo; (24) se aclara que las solicitudes de prórroga deberán resolverse dentro del término de la vigencia de la licencia objeto de prórroga; (25) se indica que no será posible la renuncia a los derechos concedidos por las licencias urbanísticas en los eventos en que se hayan ejercido parcial o totalmente los derechos otorgados; (26) se adiciona como contenido de las licencias urbanísticas, según sea el caso: los usos permitidos, los índices de ocupación y de construcción, los cuadros de áreas de la totalidad del proyecto y sus etapas, así como las normas urbanísticas de edificabilidad con las cuales se desarrollarán las futuras construcciones y las obligaciones de cesiones públicas para espacio público, equipamiento o vías y las cargas, obligaciones y los compromisos adquiridos por el titular, así como los correspondientes aprovechamientos urbanísticos cuando a ello haya lugar, que resulten de su participación en un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios; (27) se establece que para los trámites adelantados por medios electrónicos se atenderá lo dispuesto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y en las demás reglamentaciones que se expidan para el efecto; (28) se establece que el certificado técnico de ocupación deberá protocolizarse mediante escritura pública; (29) la notificación personal del acto administrativo que decida sobre la solicitud de licencia urbanística se podrá hacer de manera presencial o electrónica, siempre que el solicitante haya aceptado este último medio de notificación, de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; (30) los recursos de reposición, apelación y facultativamente el de queja que proceden contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias urbanísticas, podrán presentarse de manera presencial o electrónica, de conformidad con lo previsto en el capítulo IV del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo; (31) se amplía la vigencia de las licencias urbanísticas de

urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, así como las revalidaciones de estas clases a 36 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses, se amplía la vigencia de las denominadas licencias de desarrollo integral, es decir, aquellas que autorizan el urbanismo o la parcelación más la de construcción en la modalidad de obra nueva en un mismo acto administrativo a 48 meses prorrogables por un período adicional de 12 meses, y si en el mismo acto se concede licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en una modalidad distinta a las modalidades de obra nueva y de cerramiento, tendrán una vigencia de 36 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses, (32) se aclara que la solicitud de prórroga de una licencia urbanística deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta días hábiles antes del vencimiento de la respectiva licencia y se adiciona que la solicitud deberá acompañarse de la manifestación bajo la gravedad del juramento de la iniciación de obra por parte del urbanizador o constructor responsable; este mismo plazo opera para la solicitud de prórroga de la revalidación pero en este caso basta con la sola presentación de la solicitud por parte del interesado; (33) ampliaron el plazo de la licencia de subdivisión a 12 meses improrrogables; (34) se precisa que la licencia de urbanización en la modalidad de saneamiento, la licencia de subdivisión y la licencia de parcelación para saneamiento no son objeto de prórroga ni revalidación; (35) de manera transitoria, las solicitudes de prórroga de licencias urbanísticas y de prórroga de sus revalidaciones cuyo término de vigencia inicial se venza dentro de los tres meses siguientes a la modificación del presente artículo, podrán presentarse cumpliendo con los términos establecidos en las normas vigentes antes de esta modificación; (36) en cuanto a la vigencia del proyecto urbanístico general, con el fin de mantener las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobó la urbanización será necesario que para la nueva etapa se solicite la licencia urbanística como mínimo 45 días hábiles antes del vencimiento de la licencia urbanística de la etapa anterior; (37) las prórrogas de licencias urbanísticas o de sus revalidaciones no serán objeto de acta de observaciones o correcciones; (38) en cuanto a la autorización para movimiento de tierras se aclara que de no haber tramitado la autorización de manera previa a la solicitud de licencia de urbanización o construcción en suelo urbano, se deberá requerir en el marco de dicha solicitud y en el suelo rural y rural suburbano, el movimiento de tierras para parcelar o edificar solo podrá autorizarse en la respectiva licencia de parcelación o construcción; (39) se precisan los tiempos en los que el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente deben decidir sobre otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias urbanísticas; (40) se reitera que serán expedidos mediante resolución del MVCT los requisitos que debe cumplir el solicitante en las otras actuaciones relacionadas con

la expedición de las licencias urbanísticas; (41) se precisa que en las obras que no requirieren supervisión técnica independiente, la responsabilidad frente al cumplimiento de las normas sismo resistente en la ejecución de la obra, recae exclusivamente sobre el titular de la licencia urbanística y el constructor responsable del proyecto; (42) se establece que en las escrituras públicas de incorporación de áreas públicas no es necesaria la concurrencia de la autoridad municipal o distrital, pudiéndose además otorgar escrituras públicas de reforma a la escritura de constitución de urbanización o parcelación, si durante la vigencia de la licencia urbanística son aprobadas modificaciones a los actos administrativos de licenciamiento, que involucren cambios en la configuración o área de terreno de las cesiones públicas; y (43) se establece que la entrega material de las áreas de cesión deberá llevarse a cabo con base en lo aprobado en la licencia urbanística correspondiente y la diligencia de inspección que fije la entidad deberá ser realizada en un término no mayor a 30 días calendario contados a partir de la solicitud del titular de la licencia urbanística, so pena de dar aviso a las instancias competentes con el objeto que se adelanten las investigaciones pertinentes.

i. Mediante la Resolución 1025 del 30 de diciembre de 2021, el MVCT modificó la Resolución 0462 de 2017, relacionada con los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.

Como resultado de lo anterior, (1) se refuerza y amplía la utilización de los medios tecnológicos disponibles de consulta virtual o flujos de información electrónica, como una obligación, al momento de la radicación de la solicitud, a cargo del curador urbano o la autoridad municipal o distrital encargada del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas; (2) se permite la presentación de los planos, memorias, copias, certificaciones y demás documentos de manera impresa, digital o electrónica; y (3) se permite que las firmas de los solicitantes de la licencia y los profesionales responsables se presenten de forma manuscrita, digital o electrónica. Se da a la firma digital o electrónica la misma validez y efectos jurídicos que la firma autógrafa, si incorpora los atributos⁴⁴.

j. Mediante la Resolución 1026 del 30 de diciembre de 2021, el MVCT modificó la Resolución 463 de 2017, relacionada con el Formulario Único Nacional para la solicitud de licencias urbanísticas y el reconocimiento de edificaciones y otros documentos, reiterando (1) la autorización para presentar los planos, memorias, copias, certificaciones y demás documentos de manera impresa,

44 Parágrafo del artículo 28 de la Ley 527 de 1999: "Parágrafo. El uso de una firma digital tendrá la misma fuerza y efectos que el uso de una firma manuscrita, si aquella incorpora los siguientes atributos: 1. Es única a la persona que la usa. 2. Es susceptible de ser verificada. 3. Está bajo el control exclusivo de la persona que la usa. 4. Está ligada a la información o mensaje, de tal manera que si éstos son cambiados, la firma digital es invalidada. 5. Está conforme a las reglamentaciones adoptadas por el Gobierno nacional".

digital o electrónica; y (2) que las firmas de los solicitantes de la licencia y los profesionales responsables se podrán presentar de forma manuscrita, digital o electrónica.

La parte considerativa de esta resolución establece: "Que el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, con base en el análisis de los oficios que en materia de documentos para la solicitud de licencias urbanísticas ha emitido, identificó las consultas peticiones recurrentes, lo cual permitió evidenciar las necesidades de ajuste y oportunidades de mejora efectuadas en la presente resolución".

k. Mediante la Resolución 12784 del 30 de diciembre de 2021, la Superintendencia de Notariado y Registro⁴⁵ adoptó el Módulo de Radicación de Solicitudes de Licencias Urbanísticas y otras solicitudes.

La parte considerativa de esta resolución establece: "Es así que, con el fin de velar por la transparencia de la actuación administrativa y evitar que se reserven números de radicación, números repetidos, enmendados, corregidos o tachados, se hace necesario garantizar la debida numeración de las solicitudes de licenciamientos y otras solicitudes [...]. Que es necesario garantizar que en el proceso de radicación ante el curador urbano no se dupliquen los números de radicación trámites diferentes, que se omitan o se salten consecutivos y que no se reserven números de consecutivo, así como para un control efectivo del cumplimiento de los términos establecidos en la ley, utilizando para ello la herramienta tecnológica, con la que para estos fines cuenta la Superintendencia de Notariado y Registro". Como consecuencia de lo anterior, se ordena a los curadores urbanos radicar a través del Módulo Radicación de Solicitudes de Licencias Urbanísticas y otras solicitudes, la información relacionada con solicitudes de licencias urbanísticas, reconocimiento de existencia de edificaciones, modificaciones a licencias vigentes, prórrogas, revalidaciones y otras actuaciones con el fin de obtener el número de radicado de la solicitud generado por este módulo.

4. RESULTADOS DEL ANÁLISIS A LAS MODIFICACIONES AL RÉGIMEN DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO

El primer resultado de este análisis es que las leyes 2037^[46] de 2020, 2044^[47] de 2020 y 2079^[48] de 2021, es decir, aquellas expedidas en el periodo comprendido

45 La Ley 1796 de 2016 atribuyó a la Superintendencia de Notariado y Registro las funciones de inspección, vigilancia y control frente a la función pública que ejercen los curadores urbanos.

46 Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat.

47 Por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones.

48 Por la cual se modifica el artículo 6 de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones.

entre marzo de 2020 y mayo de 2022^{49]}, relacionadas con el marco normativo de interés, no tienen por objeto la mitigación de la emergencia sanitaria causada por el COVID-19 en el sector de la construcción, ni modifican el régimen de licenciamiento urbanístico por la emergencia sanitaria. Aunque se trata de leyes expedidas en el periodo de tiempo analizado en este artículo, se refieren a disposiciones en materia de vivienda y hábitat, saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y la modificación del artículo 6.º de la Ley 388 de 1997, y no están relacionadas con el objeto de análisis que es la novedad y la eficacia de las medidas adoptadas por la administración para mitigar la emergencia sanitaria causada por el COVID-19 en el sector de la construcción.

En segundo lugar, se evidencia que el Gobierno nacional, en ejercicio de la facultad legislativa excepcional derivada de la declaratoria del estado de emergencia y de su facultad reglamentaria, sí emitió medidas de carácter temporal o permanente para mitigar los efectos de la emergencia sanitaria causada por el COVID-19 en cuanto al régimen de licenciamiento urbanístico en el sector de la construcción, dada su importancia en la economía nacional⁵⁰, las cuales fueron detalladas y enlistadas cronológicamente en el segundo aparte de este artículo. Se trata de medidas concretas que no están necesariamente asociadas a la política nacional urbana⁵¹. En otras palabras, ninguna de las medidas enunciadas en el segundo aparte está dirigida a replantear la planificación urbana de nuestras ciudades, a redefinir los conceptos básicos de la política de ordenamiento del territorio o tiene por objeto repensar el desarrollo de nuestras ciudades para fortalecer la preparación ante riesgos, como el COVID-19. Las medidas se limitaron a facilitar la continuación en la prestación del servicio

49 Ley 2207 del 17 de mayo de 2022.

50 "El segmento constructor es un motor para la economía por varias razones: - Crecimiento consistente en la última década, hasta llegar a representar cerca del 10 % del valor agregado total. - Generador de empleos de gran dinamismo. Crecimiento promedio anual de ocupados en la rama constructora durante la última década del 5,4 %. - Es uno de los pocos sectores que han logrado mejoras en términos de empleo y productividad, lo que implica que su desarrollo y crecimiento es sostenible. - Aunque la actividad edificadora se concentre aún en la zona andina, es un componente importante del valor agregado departamental en la mayoría del país. - Se expande el área total licenciada para la construcción, con una tasa total de crecimiento promedio anual de 7,3 % en la última década". EDWIN CHIRIVI BONILLA, *La política de vivienda en Colombia. Diagnóstico, visión y reflexiones desde el sector privado. Gerencia de proyectos inmobiliarios. Una mirada desde la experiencia*, Bogotá: Universidad de los Andes, 2019, p. 411-412.

51 De acuerdo con la doctrina en el mediano y largo plazo se esperarían medidas y políticas dirigidas al replanteamiento de la planificación urbana, la redefinición de conceptos como espacio público y espacio privado y a repensar el desarrollo de las ciudades en diferentes dimensiones para fortalecer su preparación ante riesgos, que como el COVID-19 convirtieron a las ciudades en los epicentros, así como su capacidad de respuesta para volverse más resilientes, inteligentes, sostenibles e inclusivas.

para la expedición de licencias urbanísticas y la preservación de la vida de los ciudadanos y funcionarios. Teniendo en cuenta que el periodo de tiempo analizado en este artículo corresponde a uno limitado, de marzo de 2020 a mayo de 2022, quedará pendiente por verificarse si a futuro se emitirán nuevas disposiciones dirigidas a redefinir algunos conceptos, convertir las ciudades en inteligentes, sostenibles e inclusivas, con el fin de evitar, minimizar o mitigar nuevas emergencias sanitarias y sus efectos económicos⁵².

En tercer lugar, tal y como lo señaló la Corte Constitucional en el control de legalidad del Decreto Legislativo 491 de 2020, medidas como la ampliación de términos para atender peticiones y la suspensión de términos de las actuaciones administrativas fueron desplegadas directa y específicamente encaminadas a conjurar las causas de la perturbación en la prestación del servicio, a impedir la extensión o agravación de los efectos, y a superar la crisis sanitaria causada por el COVID-19; otras medidas, como la extensión de los términos de vigencia de las licencias urbanísticas, están dirigidas a la mitigación de los impactos a largo plazo en el ciclo económico, debido a que los efectos negativos de la pandemia (altas tasas de desempleo, escasez de materiales para la construcción y caída de la demanda, entre otros) se extenderán más allá del término estudiado en este artículo y podrían conllevar una contracción en la economía.

Por otro lado, la adopción de las medidas implicó la ponderación entre el funcionamiento eficiente y democrático de la Administración a través de la continuidad en la prestación del servicio, el funcionamiento de la economía⁵³ y el mantenimiento del aparato productivo empresarial frente a evitar una mayor propagación del COVID-19 y cuidar la vida, salud e integridad de los funcionarios y ciudadanos. En este punto, las medidas son consideradas adecuadas y efectivas debido a que la suspensión de las actividades de construcción y la expedición de licencias urbanísticas se vieron restringidas en un periodo de tiempo corto. Sin embargo, en la práctica, las restricciones a la circulación impuestas evidenciaron las limitaciones y capacidades de algunas

52 Por ejemplo, en la Unión Europea la Comisión Europea decidió remediar la crisis económica provocada por la pandemia mediante la devolución de una gran cantidad de recursos financieros, en forma de préstamos y subvenciones, a través de la adopción del Next Generation EU, un ambicioso programa con el que todos los países europeos están llamados a poner en marcha importantes políticas de gasto público que incluyen aspectos tales como: revolución verde y transición ecológica, acciones para combatir el cambio climático y proteger la biodiversidad del territorio, entre otras. Véase: https://europa.eu/next-generation-eu/index_es (consultado el 9 de septiembre de 2022).

53 "Según Prospectiva Edificadora, en un análisis de Camacol con las proyecciones del mercado de vivienda nueva, se evidencia que la comercialización de vivienda en 2022 y 2023 superará medio millón de unidades, donde la vivienda de interés social aportará 362.000. Asimismo, los niveles de inicios de obra suponen un aumento significativo para los dos próximos años, llegando a 375.000 unidades lo cual implica la generación de 635.000 empleos directos". Camacol, *Revista Urbana*, n.º 91, 2021, p. 10.

entidades para garantizar a sus servidores los controles, herramientas e infraestructura tecnológica necesarias para llevar a cabo sus funciones mediante el trabajo en casa⁵⁴.

Las medidas adoptadas durante el periodo de tiempo estudiado podrían agruparse así:

- Prestación de los servicios a su cargo mediante la modalidad de trabajo en casa y si no se cuenta con los medios tecnológicos prestación del servicio de manera presencial.
- Ampliación temporal⁵⁵ de los términos para atender las peticiones.
- Suspensión temporal⁵⁶, parcial o total de términos de las actuaciones administrativas o jurisdiccionales en sede administrativa.
- Ampliación excepcional y automática, y segunda prórroga de la vigencia de las licencias urbanísticas como resultado de las primeras medidas de aislamiento preventivo obligatorio y los cambios en el ciclo económico derivados de la emergencia sanitaria.
- Flexibilización temporal del plazo inicial y la obligatoriedad para el cumplimiento de la obligación a cargo del constructor o enajenador de vivienda de amparar los perjuicios patrimoniales causados a los propietarios de vivienda nueva, cuando dentro de los diez años siguientes a la expedición de la certificación técnica de ocupación se presente alguna de las situaciones contempladas en el numeral 3.º del artículo 2060 del Código Civil⁵⁷. Es decir que la exigencia se pospuso de febrero de 2021 a 31 de diciembre de 2021. Inicialmente estaba prevista su exigencia en los proyectos de vivienda en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva se hubiera radicado en legal y debida forma con posterioridad a los 24 meses contados desde la publicación del Decreto 282 de 21 de febrero de 2019, y como consecuencia de la expedición del Decreto 1687 de 2020, quedó prevista para los proyectos

54 Corte Constitucional, sentencia C-242 del 9 de julio de 2020, expediente RE-25320.

55 El artículo 5.º del Decreto Legislativo fue derogado mediante la Ley 2207 de 2022.

56 El artículo 6.º del Decreto Legislativo fue derogado mediante la Ley 2207 de 2022.

57 "El consumidor inmobiliario en Colombia cuenta con un marco legal de protección, al menos teórico, que le permite hacer valer sus derechos en caso de que se vean vulnerados, el cual se ha ido ampliando de manera paulatina y entra a jugar un rol protector de manera paralela a las normas del derecho común. Este marco legal está constituido por normas generales de protección al consumidor, como la Ley 1480 de 2011 y el Decreto 735 de 2013, reglamentario del tema de garantía. De otro lado, se encuentran las normas que rigen el ámbito de la construcción, ya sean nacionales o locales, las cuales cumplen una función indirecta de protección al consumidor, por vía preventiva, al garantizar la seguridad de los inmuebles, y por vía sancionatoria administrativa, por los defectos que presentan los inmuebles". JUAN CARLOS VILLALBA CUELLAR, "La protección al consumidor inmobiliario, aspectos generales en el derecho colombiano", *Revista de Derecho Privado*, n.º 32, 2017, pp. 279-313.

de vivienda en los cuales la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva sea radicada en legal y debida forma con posterioridad al 31 de diciembre de 2021.

- Ampliación permanente de la vigencia para las licencias urbanísticas⁵⁸ que se radiquen a partir del 20 de diciembre de 2021, fecha de publicación del Decreto Nacional 1783 de 2021, así: de urbanización en las modalidades de desarrollo y reurbanización, las licencias de parcelación y las licencias de construcción en la modalidad de obra nueva, así como las revalidaciones de estas clases a 36 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses; de las denominadas licencias de desarrollo integral, es decir, aquellas que autorizan el urbanización o la parcelación más la de construcción en la modalidad de obra nueva en un mismo acto administrativo a 48 meses prorrogables por un período adicional de 12 meses; y si en el mismo acto se concede licencia de urbanización en las modalidades de desarrollo o reurbanización, licencia de parcelación y licencia de construcción en una modalidad distinta a las modalidades de obra nueva y de cerramiento, a 36 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de 12 meses.
- Como resultado de las medidas de aislamiento preventivo obligatorio y las restricciones a los aforos, se pusieron en funcionamiento las disposiciones expedidas años atrás⁵⁹ sobre incorporación de planes de acción y lineamientos técnicos para la transformación digital, aplicación de los medios tecnológicos en los procedimientos administrativos, empleo de medios técnicos, electrónicos, informáticos, ópticos o telemáticos, uso de los mensajes de datos y de las firmas digitales, habilitación de sistemas de transmisión electrónica de datos para el envío de información, en el procedimiento administrativo a cargo de los curadores urbanos o las autoridades competentes en la materia para el estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas. De esta manera, es menester destacar que las medidas tomadas por el Gobierno nacional para mitigar los efectos de la emergencia sanitaria causada por el COVID-19 en el

58 Esta medida no es novedosa, mediante el Decreto Nacional 1469 de 2010 se incluyó la posibilidad de revalidación de las licencias urbanísticas y mediante el Decreto 2013 de 2017 se concedió la posibilidad de solicitar una segunda prórroga por un plazo adicional de doce meses a los titulares de las licencias urbanísticas vigentes hasta el 31 de diciembre de 2019, “teniendo en cuenta la representatividad de la dinámica del sector de la construcción en el PIB nacional, se hace necesario ampliar las medidas transitorias previamente adoptadas, para garantizar mayor tiempo para la culminación integral de los proyectos urbanísticos, con el objeto de impulsar la economía, promover la generación de empleo, incentivar la actividad edificadora y lograr confianza en el sector de la construcción y así contar con seguridad jurídica en su ejecución”.

59 Confrontar Ley 527 de 1999, Ley 594 de 2000, Ley 965 de 2005, Ley 1437 de 2011 y Ley 1955 de 2019.

régimen de licenciamiento urbanístico en el sector de la construcción de edificaciones no necesariamente son novedosas, en la medida que ya fueron implementadas en el pasado, como es el caso de la ampliación de las vigencias de las licencias urbanísticas o corresponden a la implementación a marchas forzadas⁶⁰ de medios que agilicen el procedimiento para la aprobación de las licencias urbanísticas y faciliten la interacción de la autoridad con el solicitante y los demás interesados, previstos en leyes y sus decretos reglamentarios⁶¹ expedidos hace décadas⁶².

En cuanto a la implementación de medios tecnológicos en los procedimientos administrativos, en lo que al procedimiento de licenciamiento urbanístico se refiere, la denominada radicación de licencias urbanísticas de manera virtual, es decir, mediante la transmisión electrónica de datos que hace el solicitante al curador urbano, consideramos que frente a la misma se podría generar una importante discusión acerca del día en el cual se entiende radicada en legal y debida forma la solicitud, para lo cual se deberá establecer si se entiende como tal la fecha de la transmisión de la totalidad de los documentos exigidos o la fecha en que el curador urbano emite al interesado por el mismo medio el

60 Cfr. Camacol, "Colombia se encamina hacia un Estado digital y eficiente", *Revista Urbana*, n.º 88, 2021, pp. 10 y ss.

61 Ya el artículo 2.2.6.6.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 prevé: "Conexión electrónica con las oficinas de planeación. Los municipios y distritos, al momento de convocar el concurso de que trata la sección J del presente capítulo, establecerán las exigencias mínimas que deben cumplir los curadores urbanos durante su período individual en cuanto a tecnología de transmisión electrónica de datos y equipos de cómputo para garantizar la conexión electrónica con las oficinas de planeación municipales o distritales, o las que hagan sus veces, de manera que puedan acceder a la información que requieran para la expedición de las licencias. En todo caso, los municipios y distritos deberán garantizar la disponibilidad de medios tecnológicos o electrónicos para hacer efectiva dicha conexión" y el artículo 2.2.6.6.5 del mismo decreto, la: "Utilización de sistemas electrónicos de archivos y transmisión de datos. De conformidad con lo previsto en el artículo 6.º de la Ley 962 de 2005, los curadores urbanos deberán habilitar sistemas de transmisión electrónica de datos para que los usuarios envíen o reciban la información requerida en sus actuaciones frente a las materias objeto de la curaduría".

62 Al respecto, la Corte Constitucional en la sentencia C-242 del 9 de julio de 2020, expediente RE-253, señala: "6.11. La evolución de las tecnologías de la información y las comunicaciones durante las últimas cinco décadas ha revolucionado la forma de interacción entre los individuos, quienes ahora pueden comunicarse y realizar múltiples actividades sin necesidad de acudir de forma presencial a un lugar determinado. En este sentido, desde hace más de 20 años, este Tribunal ha manifestado la necesidad de actualizar la legislación a efectos de responder a las exigencias propias de los progresos e innovaciones que a diario surgen en la sociedad.

6.12. Al respecto, debe mencionarse que el Congreso de la República ha expedido numerosas leyes en las cuales ha regulado la utilización de las tecnologías de la información y las comunicaciones en las diversas relaciones que se suscitan en la sociedad, e incluso ha incentivado su implementación en la gestión de los diversos ámbitos de la administración pública. En relación con este último punto, se pueden mencionar como ejemplos".

formato con la indicación de la radicación en legal y debida forma, toda vez que el artículo 2.2.6.1.2.1.2^[63] establece la inmediatez entre la radicación por parte del solicitante y la verificación por parte del curador, quien en caso de constatar que la solicitud no se encuentra completa, la devolverá para completarla.

Lo anterior resulta de fundamental importancia teniendo en cuenta que es a partir de la fecha de radicación en legal y debida forma que se cuenta el plazo con que cuenta la autoridad para pronunciarse sobre la solicitud y, por ende, tiene incidencia en la eventual procedencia del silencio administrativo positivo. Además, es esta la fecha que define con qué normas se le concederá la licencia al solicitante, en el evento en el que durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia o su modificación, y la expedición del acto administrativo que otorgue la licencia o autorice la modificación, se produzca un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto.

Otras de las normas aquí analizadas, tales como las relacionadas con el reconocimiento de edificaciones existentes y el reconocimiento de viviendas de interés social ubicadas en asentamientos legalizados, el régimen especial en materia de licencias urbanísticas para los antiguos espacios territoriales de capacitación y reincorporación (ETCR), o la implementación del Módulo de Radicación de Solicitudes de Licencias Urbanísticas, responden a la actividad habitual del Gobierno nacional para la unificación y armonización de trámites⁶⁴. Esto, para una actividad que está altamente reglamentada o la reiteración de normas⁶⁵ dirigidas a los alcaldes, secretarios o jefes de Planeación de municipios y distritos, prestadores de servicios públicos domiciliarios y demás autoridades relacionadas con la materia del asunto, en cuanto a trámites, requisitos y cobros no autorizados por la ley en relación con procesos de licenciamiento urbanístico y desarrollo de proyectos de urbanización, y no a la mitigación de los efectos de la emergencia sanitaria causada por el COVID-19.

CONCLUSIONES

Durante la emergencia sanitaria causada por el COVID-19, las medidas implementadas por las autoridades del orden nacional a cargo de la política nacional

63 Presentada la solicitud de licencia, se radicará y numerará consecutivamente, en orden cronológico de recibo, dejando constancia de los documentos aportados con la misma. En caso de que la solicitud no se encuentre completa, se devolverá la documentación para completarla. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho y advirtiéndole que deberá allanarse a cumplir dentro de los 30 días hábiles siguientes, so pena de entenderse desistida la solicitud, lo cual se hará mediante acto administrativo que ordene su archivo y contra el que procederá el recurso de reposición ante la autoridad que lo expidió.

64 Cfr. CAMACOL, "Camacol le apuesta a la reactivación económica del país", *Revista Urbana*, n.º 87, 2020, pp. 18 y ss.

65 Cfr. Circular del MVCT 2021EE0106538 del 10 de septiembre de 2021.

urbana no replantearon la planificación urbana de nuestras ciudades, redefinieron los conceptos básicos de la política de ordenamiento del territorio o tuvieron por objeto repensar el desarrollo de nuestras ciudades para fortalecer la preparación ante riesgos como el COVID-19. Quedará pendiente por verificarse si con posterioridad al fin de la emergencia sanitaria se emitirán disposiciones dirigidas a redefinir algunos aspectos de la política dirigidos a convertir las ciudades en inteligentes, sostenibles e inclusivas, y con efectos en el largo plazo.

Por otro lado, las medidas relacionadas con el estudio, el trámite y la expedición de licencias urbanísticas fueron eficaces en cuanto a facilitar la continuación en la prestación del servicio para la expedición de licencias urbanísticas y la preservación de la vida de los ciudadanos y funcionarios durante la emergencia sanitaria. En algunos casos, las medidas implementadas no fueron novedosas, sino que corresponden a la implementación de medios que agilizan el procedimiento para la aprobación de las licencias urbanísticas, facilitan la interacción de la autoridad con el solicitante y los demás interesados, con base en normas expedidas hace décadas.

BIBLIOGRAFÍA

- ARBOUIN, FELIPE. "Derecho urbanístico y desarrollo territorial colombiano. Evolución desde la colonia hasta nuestros días". *Vniversitas*, n.º 124, 2012.
- ARBOUIN, FELIPE. "Reflexiones sobre la naturaleza del derecho urbanístico y propuesta de definición". *Vniversitas*, n.º 138, 2019.
- ARENAS GUEVARA, MARÍA CRISTINA. "El curador urbano y las licencias urbanísticas". En Gloria Henao González, Claudia Acosta M. y Juana M. Hofman Quintero, *Manual de derecho urbano*. Bogotá: Universidad del Rosario. 2019.
- CARRIÓN MENA, FERNANDO, Y PAULINA CEPEDA. "La ciudad pospandemia del urbanismo al 'civitismo'". *Desacatos: Revista de Ciencias Sociales*, n.º 65, 2021.
- CAMACOL. *Revista Urbana*, n.º 87, 2020.
- CAMACOL. *Revista Urbana*, n.º 88, 2021.
- CAMACOL. *Revista Urbana*, n.º 91, 2021.
- CENTRO DE INVESTIGACIONES PARA EL DESARROLLO (CID). "Impacto de la pandemia COVID-19 sobre la economía colombiana. Una pandemia temporal con efectos permanentes". *Documentos FCE-CID, Escuela de Economía*, n.º 108. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia, 2020.

- CHIRIVI BONILLA, EDWIN. *La política de vivienda en Colombia. Diagnóstico, visión y reflexiones desde el sector privado. Gerencia de proyectos inmobiliarios. Una mirada desde la experiencia*. Bogotá: Universidad de los Andes. 2019.
- GESTO, JOSÉ. "Repensando un nuevo modelo ciudad post-COVID-19". *Designia*, vol. 8, n.º 2, 2021.
- MANRIQUE JAIME, ANDRÉS FELIPE. "La regularización en materia urbanística: Lecciones del derecho francés para el caso colombiano". *Revista digital de Derecho Administrativo*, n.º 26, 2021.
- RICHTER, ALESSANDRA. "El impacto de la crisis del coronavirus en el sector de la construcción pública. Banco Interamericano de Desarrollo", 2020. Disponible: <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/el-impacto-del-covid-19-en-la-construccion-publica/>.
- RINCÓN CÓRDOBA, JORGE IVÁN. "Los planes de ordenamiento territorial: Ciudades en busca de identidad". En AA. VV., *Ordenación del territorio, ciudad y derecho urbano: Competencias, instrumentos de planificación y desafíos*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2020.
- PARRA QUIRÓS, FERNANDO. *El curador urbano y su ejercicio en Colombia*. Bogotá: Librería Ediciones del Profesional. 2013.
- SANTAELLA CUBEROS, MARÍA JULIANA. "Las licencias urbanísticas como instrumento de concreción de la norma urbana". En AA. VV., *Ordenación del territorio, ciudad y derecho urbano: Competencias, instrumentos de planificación y desafíos*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2020.
- SANTAELLA QUINTERO, HÉCTOR. "La maraña de las competencias e instrumentos de ordenación del territorio en el derecho administrativo colombiano: Interacción multinivel más allá del criterio jerárquico y de la simple concertación horizontal". En AA. VV., *Ordenación del territorio, ciudad y derecho urbano: Competencias, instrumentos de planificación y desafíos*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia, 2020.
- SOLARTE PORTILLA, PEDRO ANTONIO. *Ordenamiento territorial y derecho urbano*. Bogotá: Leyer Editores, 2017.
- VELÁSQUEZ MUÑOZ, CARLOS JAVIER. "Intervención administrativa sancionadora en urbanismo y ordenación del territorio en Colombia". *Revista digital de Derecho Administrativo*, n.º 27, 2022.
- VILLALBA CUÉLLAR, JUAN CARLOS. "La protección al consumidor inmobiliario, aspectos generales en el derecho colombiano". *Revista de Derecho Privado*, n.º 32, 2017.