

## Las Licencias de Construcción y su Control Administrativo: Desafíos en la Prevención de Edificaciones Ilegales en Antioquia<sup>1</sup>

Angie Paola Ríos Parra<sup>2</sup>

Pamela Gallardo Espitia<sup>3</sup>

### Resumen

Este estudio analiza los principales desafíos en el control administrativo de las licencias de construcción en el departamento de Antioquia y su impacto en la proliferación de edificaciones ilegales. A pesar de contar con un marco normativo robusto, (Ley 388, 1997), se evidencia una débil implementación debido a deficiencias estructurales, fragmentación institucional, falta de personal capacitado y limitada articulación entre entidades. La metodología cualitativa permitió, mediante revisión documental y estudio de casos, identificar vacíos normativos, prácticas administrativas ineficientes y percepciones sociales que legitiman la informalidad. Los resultados revelan que los mecanismos de supervisión son insuficientes y que las sanciones, cuando existen, se aplican de manera tardía o ineficaz. Asimismo, se constató que la carencia de recursos tecnológicos y financieros limita la capacidad de los municipios para ejercer un control efectivo. Se concluye que es necesario fortalecer la estructura institucional, mejorar los procesos de fiscalización, promover la participación ciudadana y adoptar herramientas tecnológicas para garantizar un desarrollo urbano legal, seguro y sostenible en Antioquia.

<sup>1</sup> Artículo de revisión para optar al título de Abogadas. Asesora Metodológica: Elvigia Cardona Zuleta. Asesor Temático: Yuner Ismar Flórez Eusse. Año de culminación: 2025.

<sup>2</sup> Correo electrónico: [Angie.riospa@amigo.edu.co](mailto:Angie.riospa@amigo.edu.co).

<sup>3</sup> Correo electrónico: [Pamela.gallardoes@amigo.edu.co](mailto:Pamela.gallardoes@amigo.edu.co).

**Palabras clave:** Licencias de construcción; edificaciones ilegales; ordenamiento territorial; control administrativo; normatividad urbanística; Antioquia.

### **Abstract**

This study analyzes the main challenges in the administrative control of construction permits in the department of Antioquia and their impact on the proliferation of illegal construction. Despite a robust regulatory framework, such as Law 388 of 1997, weak implementation is evident due to structural deficiencies, institutional fragmentation, a lack of trained personnel, and limited coordination between entities. Through a qualitative methodology, document review and case studies, we identified regulatory gaps, inefficient administrative practices, and social perceptions that legitimize informality. The results reveal that oversight mechanisms are insufficient and that sanctions, when they exist, are applied late or ineffectively. It was also found that the lack of technological and financial resources limits the capacity of municipalities to exercise effective oversight. The conclusion is that it is necessary to strengthen the institutional structure, improve oversight processes, promote citizen participation, and adopt technological tools to ensure legal, safe, and sustainable urban development in Antioquia.

**Keywords:** Building permits; illegal buildings; land use planning; administrative control; urban planning regulations; Antioquia.

### **Introducción**

El control administrativo de las licencias de construcción en Antioquia ha sido un tema de creciente interés debido a la proliferación de edificaciones ilegales, las cuales

generan impactos negativos en la seguridad pública, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbanístico y la sostenibilidad ambiental.

A pesar de la existencia de normativas claras, (Ley 388, 1997; Ley 1617, 2013; Decreto 1077, 2015), su implementación en los municipios del departamento de Antioquia ha sido limitada y desigual. La corrupción institucional, la falta de funcionarios capacitados y la carencia de recursos tecnológicos y financieros han debilitado el sistema de vigilancia, lo cual permite que numerosas construcciones se levanten sin cumplir con los requisitos técnicos, legales y ambientales, así como la falta de controles sistemáticos por parte de organismos públicos que garanticen una calidad apropiada de las edificaciones.

Por lo que las construcciones ilegales suponen un problema grave para las comunidades, ya que la inmensa mayoría de las edificaciones no cumplen con las condiciones mínimas de habitabilidad y, por tanto, se encuentran en un riesgo inminente de colapso, en las situaciones permanecen vulnerables no sólo debido a las condiciones de deterioro de la construcción misma, sino también porque por lo general se sitúan en zonas de riesgo y zonas de protección de recursos ambientales, coartando así el desarrollo ordenado del territorio y la posibilidad de proveer servicios básicos.

Los antecedentes de este problema indican que, desde hace varios años, algunos informes académicos y de instituciones han señalado que hay falta de reglas claras, instituciones desorganizadas y falta de comunicación entre las entidades encargadas. En lugares como Medellín, Rionegro y Apartadó, las oficinas de planeación y las curadurías urbanas trabajan de manera independiente, sin embargo, no tienen un control externo fuerte, lo que ha permitido que ocurran malas prácticas.

Considerando que debido a la problemática, nuestra investigación estudia las principales dificultades que presenta el control administrativo de las licencias de construcción en Antioquia y su intervención en la lucha frente a la proliferación de edificaciones ilegales; es por ello que se estudian las debilidades en las licencias concedidas, se verifica la efectividad de los mecanismos de control y se hace un análisis del marco normativo.

El presente documento tiene como propósito tratar las dificultades que presenta el control administrativo de las licencias de construcción en Antioquia, dado que éstas se vinculan directamente al aumento de edificaciones no autorizadas y a través del contenido se hacen claras las debilidades del procedimiento administrativo, desde la obtención a la vigilancia de las licencias, dejando claro las debilidades estructurales, de organización y de normatividad que propician las acciones irregulares.

Para alcanzar dicho fin, se definen los siguientes objetivos específicos:

Examinar los antecedentes normativos y administrativos que regulan la expedición de licencias de construcción en Colombia y su aplicación en Antioquia.

Identificar las principales deficiencias en los procesos administrativos para la otorgación de licencias en el departamento.

Evaluar la efectividad de los mecanismos de control y supervisión en la prevención de edificaciones ilegales.

De igual forma, se analiza la efectividad de los mecanismos de control administrativo establecidos por las administraciones locales y regionales sobre todo como una forma de prevención e intervención sancionadora.

Y de esta manera el análisis incluye también una revisión crítica del marco legal vigente, haciendo hincapié en su aplicabilidad y en los requisitos de tiempo y medios para su ejecución y para tal efecto, dado que el análisis se basa en una perspectiva de calidad, y también en el uso de herramientas (o técnicas) como las entrevistas, el diagnóstico utilizando las entrevistas y el análisis de la documentación así como los casos, nos ofrece una visión sistémica sobre cómo tales dinámicas inciden en el crecimiento urbano desordenado para sugerir algunas recomendaciones que permitan hacer más compatibles la legalidad, la eficiencia administrativa y la sostenibilidad territorial, en el departamento.

Finalmente, este estudio se delimita espacialmente al departamento de Antioquia, con énfasis en municipios donde la construcción ilegal ha tenido mayor impacto como Medellín, Bello, Rionegro, Turbo y Apartadó.

## 1. Metodología

La presente investigación sitúa su orientación orientativa dentro del marco del paradigma cualitativo, dado que, según Sandín, (2003), "el enfoque cualitativo tiene como objetivo último la comprensión y la interpretación de los fenómenos sociales a partir de la perspectiva de los actores implicados" (p. 47). Y, en el campo del estudio de las políticas públicas y de la administración, ese enfoque cualitativo permite evidenciar el control administrativo de las licencias de construcción en Antioquia y las relaciones que tienen este con la prevención de la construcción de edificaciones ilegales a partir de interpretaciones holísticas de lo que está pasando en el entorno del mismo.

De modo que de nuevo corroboramos que, tal y como expone Creswell, (2013) "la investigación cualitativa es la más adecuada cuando lo que se busca es explorar problemas

sociales complejos sobre la base de la forma en la que lo perciben los actores implicados” (p. 55).

Partiendo de la manera de analizar la realidad desde un enfoque teórico, este estudio se posiciona desde el enfoque crítico, el cual es descrito por (Carr y Kemmis, 1988, p. 89) como el enfoque que "no sólo busca describir la realidad, sino también transformarla" y en este caso, dicho enfoque crítico permite mostrar esas inconsistencias de la estructura de poder y de desigualdad que conforman el sistema de licencias de construcción en Antioquia, es decir, pueden ser identificadas cosas como la corrupción, la falta de control, la informalidad. A la luz de Habermas (1984), de que "el enfoque crítico trata de hacer emerger las contradicciones de los sistemas administrativos y jurídicos, precisamente para poder ofrecer propuestas de mejora que ayuden a alterar la realidad social". (p. 115)

Para la recolección y análisis de datos se articulan estrategias tales como la revisión documental y el análisis de casos significativos y en la revisión documental se valorarán normativas, leyes, informes técnicos y estudios académicos que se han publicado entre 2010 y 2024, orientados a normatividad del control, licencias de construcción y edificaciones ilegales en Antioquia.

De esta manera la información derivada de esta etapa, se recompone en tres apartados: la aplicación de las leyes existentes, los problemas estructurales en el control y la concesión de licencias, y los efectos de la construcción ilegal sobre la comunidad y su entorno y el análisis de caso incluirá edificaciones ilegales con consecuencias legales documentadas, construcciones en zonas protegidas o de alto riesgo, y situaciones en las que se evidencien los desaciertos administrativos.

El diseño metodológico implementado estará centrado en el diseño descriptivo-analítico orientado a interpretar la realidad administrativa del sistema de licencias en Antioquia, por lo que el diseño descriptivo-analítico permite examinar causas y consecuencias de problemáticas administrativas con una mirada estructural" (Lara, 2022, p. 189). Este proceso implica varias etapas: la revisión y obtención de documentos normativos y técnicos; la organización de la información a partir de fichas de lectura; un análisis crítico evidenciador de vacíos normativos y contradicciones legales, y la identificación de patrones en los procesos de control de las licencias, enfatizando factores como

## **2. Regulación en acción: cómo el marco normativo moldea el control de licencias de construcción en Antioquia**

El desorden del crecimiento y la expansión de construcciones no controladas en el departamento de Antioquia han puesto de manifiesto, serias deficiencias de los mecanismos de control del que disponen las autoridades administrativas, y si bien existe un sistema regulador amplio, su cumplimiento ha sido apenas parcial o escasamente eficaz, por múltiples motivos, entre ellos, la corrupción institucional, el escaso nivel de articulación interadministrativa, y la falta de recursos tanto técnicos como humanos.

Según Corrales y Mozo (2021), "la eficacia del control administrativo tiene que ver como con su soporte normativo, también con la capacidad de operación de las instituciones responsables" (p. 270). Con base en este sentido, evaluar la eficacia de los mecanismos de control vigentes resulta fundamental para saber por qué las construcciones no autorizadas continúan proliferando, en especial en áreas rurales y en áreas urbanas no reguladas.

Uno de los principales problemas que hay que enfrentarse es la falta de seguimiento posterior a la expedición de las licencias, por lo que aunque los municipios deben

desempeñar funciones de inspección, vigilancia y control (IVC), muchas veces no disponen del personal suficiente y de los sistemas de seguimiento que tienen que ser presentados para garantizar el cumplimiento con la normativa. (Lara, 2022, p. 189). Señalan que "la vigilancia efectiva exige configuraciones organizacionales sofisticadas y procedimientos técnicos estandarizados", los cuales suelen ser débiles o prácticamente inexistentes en buena parte de sus estrategias.

La normativa colombiana, particularmente lo dispuesto en la (Ley 388, 1997, art. 23; Ley 152, 1994), cuenta con directrices explícitas respecto al ordenamiento del territorio y a la concesión de licencias urbanísticas, por lo que no obstante, su implementación es un tanto irregular y es el Congreso de la República (Ley 388, 1997, art. 23) la que resalta que "la incompatibilidad entre los planes de ordenamiento territorial (en adelante, POT) ha permitido otorgar licencias en zonas no adecuadas para el urbanismo".

Igualmente, el Ministerio de Vivienda (2023, p. 5) expresa que "existen muchos municipios carentes de oficinas de planificación urbanística técnicamente calificadas", lo cual impediría obtener un rigor evidencial de las propuestas de los proyectos de construcción presentados. El Departamento Nacional de Planeación (2023) afirma que:

"La descentralización administrativa produce, sin una adecuada interrelación ni un acompañamiento técnico, desigualdades muy pronunciadas en la capacidad de gestión del suelo urbano, puesto que en los municipios pequeños o de altos índices de informalidad el ejercicio del control se ve débilmente efectivo". (p. 77)

Tal como lo manifiesta Gudiño (2015), al respecto advierte que esta situación "genera escenarios propicios para la evasión normativa, donde el control se convierte más

en una mera declaración formal que en una acción real" (p. 14). Otro de los elementos en el

que se ve comprometida la eficacia de los mecanismos de control es la corrupción administrativa. (Koussikian, 2021, p. 41).

Quien asegura que “la debilidad institucional le permite a los intereses privados penetrar en las decisiones públicas, afectando la legalidad de los procesos de licenciamiento” y lo que quiere decir que incluso cuando la normativa sea bien definida, tal norma puede ser la principal causa de procesos que se ven socavados por intereses políticos o económicos que promueven la construcción informal.

La percepción ciudadana también influye en la efectividad de los controles. (Therán-Nieto, Pérez-Arévalo y García-Estrada, 2022, p. 3). Encontraron que “la población en contextos de informalidad percibe la construcción ilegal como una necesidad legítima frente a la falta de alternativas habitacionales”, lo cual reduce la disposición a denunciar o colaborar con las autoridades. Este fenómeno se relaciona con lo planteado por (Montes, 2009, p. 98). Quien señala que “la legitimidad de las normas depende de su equidad y de la capacidad del Estado para hacerlas cumplir de manera justa”.

Además, la inexistencia de sistemas tecnológicos de monitoreo y georreferenciación debilita el control territorial. (Arango, L., Valencia Zapata, V. L., & Villa López, K. C., 2023, p. 45). Afirman que “sin herramientas digitales actualizadas, las administraciones locales actúan con información incompleta o desactualizada”, lo cual limita la toma de decisiones acertadas. Por su parte, (Colomina, 2016, p. 54). Indica que “la falta de datos confiables permite la expansión de asentamientos irregulares, especialmente en zonas de valor ambiental”.

Desde una perspectiva crítica, (Habermas, 1984, p. 112). Subraya que “los sistemas administrativos que no generan confianza y transparencia terminan por reproducir las

desigualdades sociales”. Esto es especialmente evidente en las comunas periféricas de Medellín, donde las edificaciones ilegales son toleradas por necesidad y por la ausencia efectiva del Estado. La Corte Constitucional en su (Sentencia C-192/16, 2016; Sentencia C-149/10, 2010). Ha reiterado que “la falta de supervisión administrativa constituye una omisión que vulnera derechos fundamentales como el acceso a una vivienda digna y el derecho al entorno seguro” (p.2).

La falta de coordinación entre el sector público y la ciudadanía también limita el éxito de los mecanismos de control, pues de acuerdo con Salgado, (2017),

Resalta la importancia de incluir procesos participativos que involucren a la comunidad en la planificación y seguimiento de proyectos urbanos. Sin embargo, en la mayoría de municipios de Antioquia, los procesos de licenciamiento no contemplan herramientas efectivas de veeduría ciudadana, lo cual resta legitimidad y control social sobre los proyectos aprobados. (p. 73)

Adicionalmente, el uso de tecnologías para la supervisión ha sido escaso. (Jordan, Riffo y Prado, 2017, p. 22). Argumentan que “el uso de plataformas digitales, sensores remotos y mapas actualizados podría mejorar sustancialmente la capacidad de los gobiernos locales para detectar construcciones ilegales en tiempo real”. Sin embargo, esto requiere inversión en infraestructura digital y capacitación continua, elementos que aún están ausentes en muchas alcaldías del departamento.

La falta de mecanismos sancionatorios eficientes también contribuye al incumplimiento. (Estudio de Suelos Medellín 2020, p. 3). Señala que “en muchos casos las sanciones son simbólicas o tardías, lo que incentiva la repetición de conductas ilegales”. En

contraste, experiencias internacionales demuestran que la implementación de multas

progresivas y la demolición o regularización forzada de construcciones irregulares pueden ser efectivas si se aplican con rigor.

Finalmente, para que los mecanismos de control sean eficaces, deben estar basados en principios de transparencia, de equidad y de legalidad, por lo que tal y como plantea Carr y Kemmis (1988: 89) "la transformación de la realidad administrativa pasa por la reflexión crítica y pasa por la acción colectiva". Por lo tanto, viene a ser necesario no solamente reformular las propias estructuras institucionales, sino, de igual modo, interrogando las prácticas culturales que han naturalizado la informalidad urbanística.

Como hemos visto, la expansión urbana irregular de Antioquia ha expuesto fisuras profundas del sistema de control administrativo de las licencias de construcción, donde no solo queda vulnerado el ordenamiento territorial, sino que expone a la población a condiciones habitacionales penosas y peligrosas y de la forma más directa el propio Ministerio de Vivienda reconoce la licencia de construcción como "el instrumento de control urbanístico, para garantizar edificaciones seguras y adecuadas al plan de ordenamiento territorial" (2023: 3), todo ello lo pone de manifiesto la ineficacia de los dispositivos de verificación y fiscalización para el control de la expansión territorial de asentamientos ilegales.

Una de las cuestiones fundamentales que hacen poco eficaz la acción de los mecanismos de control es la falta de funcionarios en los entes territoriales, de acuerdo a como lo manifiesta Corrales y Mozo (2021, p. 270) "La falta de funcionarios especializados ha hecho imposible la aplicación rigurosa de los procedimientos de inspección y sanción".

A ello hay que añadir la escasa cobertura de los sistemas de control urbanístico. Muchas zonas rurales y periféricas de Antioquia escapan a las inspecciones y el ejercicio de una

construcción sin licencia se convierte en una posibilidad real, como bien indican (Gudiño, 2015, p. 14). “La falta de un sistema institucional debilita el control del uso del suelo”.

Por otro lado, la falta de tecnologías especializadas pone el control al revés. Instrumentos como el sistema de información geográfica (SIG), imágenes de satélites, bases de datos centralizadas por municipios que permiten llegar a un nivel de resolución mayor en el caso de las construcciones irregulares, como indica (Jordan, Riffo y Prado, 2017, p. 22) no se hacen efectivos en la actualidad, en donde la implementación es escasa, principalmente por la falta de dotación presupuestaria e incluso técnica. (Koussikian, 2021, p. 41) agrega que la gestión pública “se agrava en la medida que carece de plataformas digitales confiables para la supervisión ciudadana y técnica”.

Latencia de la fragmentación de competencias, en donde la Corte Constitucional en la (Sentencia C-192/16, 2016). "La indefinición de responsabilidades entre alcaldías, curadurías y organismos de control fomentan la inacción en la vigilancia" y la falta de coordinación institucional genera que los mecanismos no funcionen de manera coordinada, siendo un ejemplo claro del aprovechamiento de actores informales que construyen sin regulación (Colomina, 2016, p. 54). Este autor también afirma que "la anarquía normativa y la dilación de los procedimientos sancionatorios producen la consolidación de asentamientos ilegales, incluso en zonas protegidas".

La corrupción administrativa ataca también la eficacia de los mecanismos de control, (Arango et al., 2023, p. 45) explicando que "en bastantes ocasiones, la emisión de licencias está mediada por intereses que, de hecho, desdibujan la idea de legalidad". Este fenómeno se agrava aún más cuando los sistemas de control interno son fidedignos y no existen mecanismos de auditoría independientes, frente al informe de Función Pública

(2020) afirma que "la tolerancia institucional a las prácticas ilegales en el ámbito urbanístico debilita la gobernabilidad y, más aún, la equidad" (p. 17).

De la misma forma, la falta de involucración de la comunidad puede ser, "en su conjunto general, una de las aristas más rechazadas en esta cuestión" (Salgado, 2017, p. 73). La ciudadanía es elemento necesario en el control, pues tal y como señala Salgado, "los procesos de control deben incluir a la comunidad como veedora activa de los proyectos urbanísticos" (Salgado, 2017, p. 73), pero el ciudadano no se convierte en veedor, ya que en muchos casos desconoce que existe un canal de denuncia y que existen derechos que le implican para una situación de denuncia, por lo que en lo que respecta a la legitimidad pues tal y como dice (Habermas, 1984, p. 112), "la legitimidad del sistema se construye a partir de un diálogo racional entre la administración y el ciudadano" y esto se pierde en el contexto de la informalidad

La percepción social también colabora y a la larga Therán-Nieto et al., (2022, p. 3), en donde la población tiene la imagen de la autoconstrucción como manera legítima de solucionar el acceso a la vivienda ante la ineficiencia estatal" y ello resta al Estado su proporcional autoridad y asimismo, Montes (2009, p. 98). "Cuando el principio de legalidad no es capaz de traducirse en derechos de acceso, se convierte en una norma cuya autoridad moral se pierde".

El impacto ambiental también es relevante. Las edificaciones ilegales suelen situarse en zonas de riesgo o en áreas ambientalmente protegidas. El Ministerio de Ambiente (2022, p. 6). Advierte que "la ocupación desordenada del suelo genera presión sobre los ecosistemas y aumenta la vulnerabilidad frente a desastres". Esta situación se

agrava en la región andina, donde la topografía y los suelos inestables requieren una regulación más estricta del uso del suelo.

Por último, las sanciones administrativas suelen ser tardías o ineficaces, de acuerdo con el Estudio de Suelos Medellín (2020, p. 3). “En la mayoría de los casos, las construcciones ilegales se consolidan antes de que se imponga alguna medida correctiva”, lo que incentiva la impunidad. (Carr y Kemmis, 1988, p 89). Señalan que “la transformación real del sistema solo es posible cuando se reconocen las fallas estructurales y se actúa sobre ellas de manera consciente y crítica”.

### **3. Deficiencias en el proceso administrativo para la otorgación de licencias de construcción en Antioquia**

En Antioquia el proceso de otorgamiento de licencias de construcción presenta muchos retos y las principales carencias son los vacíos normativos, la falta de recursos humanos formados, la corrupción institucional y la escasa capacidad de control tecnológico. Este capítulo examina esas deficiencias en detalle, dado que repercuten en el crecimiento urbano desordenado y en la proliferación de las edificaciones irregulares. “Una de las dificultades más relevantes a la hora de tramitar licencias de construcción en Antioquia es la complejidad normativa y burocrática” (Pérez, 2020, pág. 45).

Por lo que las normas son dispersas y se encuentran sujetas a constantes actualizaciones, lo que contribuye a la confusión de solicitantes y funcionarios para la evaluación de los proyectos (González, 2019, pág. 32). Asimismo, “el exceso de requisitos documentales y la tardanza van en detrimento de la competitividad del sector de la construcción” (Martínez, 2021, pág. 58).

Es así como la Universidad Nacional de Colombia hizo un estudio en el que se presenta que el 65% de los solicitantes se encuentran en problemas con la comprensión de los requisitos legales para las licencias porque no prima la claridad en la norma de uso vigente (Hernández, 2019, p. 76). No solo son los constructores y arquitectos, las personas que desean llevar a cabo proyectos de mejoramiento de las viviendas también se ven afectadas. De acuerdo con Rodríguez (2021, p. 83) "hace falta una simplificación normativa que estandarice los procesos e intente acortar los tiempos de respuesta en acuerdo con la entidad responsable".

La legislación vigente en Colombia, queda determinada fundamentalmente por la (Ley 388, 1997, art. 23; Ley 810, 2003) que "contiene prescripciones explícitas para el otorgamiento de las licencias urbanísticas" y en este sentido su aplicación presenta contradicciones en municipios de un alto grado de descentralización administrativa como pueden ser los municipios de Apartadó, Turbo, Cauca, Rionegro, Bello, Itagüí (La función pública en (Ley 388, 1997). Para Corrales & Mozo (2021, p. 270).

Del mismo modo, el Departamento Nacional de Planeación, (2023), expresa que: "la falta de una sincronía entre la ordenación territorial (POT) y las políticas de vivienda ha hecho que las licencias se estén otorgando en lugares en condiciones muy poco adecuadas para la construcción urbanística" (p. 77). Las disonancias normativas incrementan las probabilidades de presentar errores técnicos y de irregularidad; estos órganos que dan la Licencia de Construcción son deficitarios en la formación del funcionariado y de la disponibilidad de medios tecnológicos (López, 2018, p. 27).

De acuerdo a las investigaciones más recientes "un porcentaje suficiente de las y los funcionarios y funcionarias que gestionan el proceso administrativo carecen de formación

especializada en normativa de ordenación del territorio y de gestión documental" (Ramírez, 2022, p. 63) y esto tiene como consecuencia retrasos para la evaluación de los expedientes y faltas en la interpretación de la normativa que regulaba el presente (Torres, 2020, p. 41)

Adicionalmente, la falta de digitalización de los procesos administrativos representa un obstáculo significativo. Un informe del (Ministerio de Vivienda, 2022, p. 91) indica que “menos del 40% de los municipios en Antioquia cuentan con plataformas digitales para la gestión de licencias de construcción, lo que obliga a realizar trámites de manera presencial y prolonga los tiempos de aprobación”. La implementación de tecnologías de información podría optimizar la eficiencia del proceso y reducir las barreras burocráticas.

La corrupción institucional es un obstáculo para el control administrativo, como concluye Koussikian (2021, p. 41), la debilidad institucional permite que intereses privados entren en las decisiones de la administración pública" y de ahí que existan licencias de construcción concedidas al margen de la normativa aplicable, fomentando construcciones ilegales. De otro lado, Gudiño (2015, p. 14). encontró que "en esta línea, la informalidad en la concesión de las licencias de construcción ha dado lugar a condiciones que favorecen la evasión normativa, lo que afecta de sobremanera la eficacia del control institucional".

Algunos autores proponen como estrategia adoptar las auditorías ciudadanas y las veedurías independientes para fortalecer la rendición de cuentas en las entidades encargadas" (Sánchez, 2023, p. 101), en donde las deficiencias en el otorgamiento de las licencias de construcción tienen un impacto desmesurado en el desarrollo urbanístico del departamento" (Vargas, 2016, p. 34). "Las demoras en la aprobación de proyectos aumentan los sobrecostos de los inversionistas y las demoras en la ejecución de las obras públicas y privadas" (Hernández, 2020, p. 21) y la falta de planeación y control en la

construcción afecta a la calidad de vida de los ciudadanos y a la construcción ordenada de las ciudades (Ortiz, 2018, p. 44).

Es importante que los gobiernos locales conciban estrategias para acelerar el otorgamiento de licencias sin poner en riesgo la seguridad y la ordenación territorial (Gómez, 2023, p. 110). El procedimiento administrativo para la obtención de licencias de construcción en Antioquia presenta graves carencias que comprometen la eficiencia y la transparencia y la complejidad normativa, la falta de preparación del personal, la corrupción y la burocracia son factores determinantes en la problemática que analizamos.

El procedimiento administrativo para el otorgamiento de licencias de construcción en Antioquia presenta serias deficiencias que han permitido el crecimiento de las construcciones ilegales, en estas carencias incluyen problemas normativos, corrupción institucional, carencia de recursos técnicos y humanos y carencia de medios de control.

Es importante poner en práctica estrategias de mejora que optimicen la gestión administrativa y el proceso de otorgar licencias ágil y transparente, para conseguir un sistema más eficiente, más transparente y equitativo es una transformación estructural y cultural de este sistema.

El rápido y descontrolado crecimiento de la ciudad de Antioquia, que hemos presenciado durante las últimas décadas, ha puesto de manifiesto la existencia de una distancia notable entre la normativa vigente acerca de las licencias de construcción y su aplicación efectiva por parte de las entidades responsables.

A pesar de que Colombia dispone de un marco normativo potente en materia de ordenación del territorio, que da lugar a la (Ley 388, 1997; Ley 1551, 2012; Decreto 1077, 2015), la aplicación de esta normativa es escasa y desigual, además de estar fuertemente

condicionada por factores institucionales, sociales y técnicos y en el plano teórico, el fuerte marco normativo del país se traduce en criterios que permiten obtener las licencias urbanísticas, los planes de uso del suelo y la vigilancia del proceso de las construcciones, sin embargo, y como suele ocurrir, la práctica da lugar a barreras que hacen imposible que se cumplan los principios de legalidad, equidad y sostenibilidad, los que, en teoría, debieran guiar el desarrollo del crecimiento urbano.

Uno de los problemas notables en Antioquia es la incapacidad que tienen los entes territoriales para aplicar de manera uniforme y rigurosa las disposiciones legales; por ejemplo, los municipios de Turbo, Apartadó o Rionegro tienen serias dificultades operativas para realizar funciones básicas de inspección, vigilancia y control y la falta de personal capaz, la ausencia de recursos tecnológicos y financieros y la escasa articulación entre las instituciones que son competentes para ello han hecho que muchas construcciones estén eludiendo el escrutinio del estado.

Así, la licencia de construcción, que debería ser el filtro para la actividad construccional, se convierte en un mero formalismo que, en ocasiones, es sorteado o manoseado a favor de intereses particulares, porque eso se suma a una burocracia normativa que complica el proceso, desincentiva el deseo de ajustarse al derecho y favorece prácticas irregulares, produciendo también una mala imagen de las normas que tienen los ciudadanos.

En donde otro de los factores debilitantes del control efectivo de las licencias de construcción se traduce en la fragmentación institucional y los procesos de descentralización en la región de Antioquia no han estado acompañados de mecanismos claros de articulación entre curadurías, alcaldías, secretarías de planeación y organismos de

control, lo que genera vacíos de responsabilidad y dificulta que los actores trabajen articuladamente; la Corte Constitucional ha advertido que la indefinición de competencias redundante en omisiones administrativas que afectan el derecho a un entorno seguro, al derecho a la vivienda digna.

En la práctica, implica que las curadurías expidieron licencias de construcción en ausencia de un seguimiento administrativo por parte de las autoridades rectoras del municipio, lo que ha permitido la construcción de edificaciones en suelos no aptos, en áreas de riesgo o en áreas sometidas a restricciones ambientales.

Además, parece existir una distancia tecnológica muy importante entre lo que se trata de un control moderno del territorio, y los instrumentos que, normalmente, se cuentan con la mayoría de los municipios del departamento, en la ausencia de sistemas de información geográfica (SIG), la ausencia de plataformas digitales centralizadas y la ausencia de herramientas de monitorización en tiempo real impide las administraciones locales para realizar un seguimiento eficiente y continuo de la construcción.

Esto trae una gestión de carácter reactivo y, en consecuencia, desactualizada, donde bien muchas veces las autoridades se enteran de la existencia de construcciones ilegales cuando ya están terminadas o ya habitadas, lo cual va a limitar la respuesta a la misma y negativamente queda limitada la imposición de sanciones y en este sentido, la expansión de los asentamientos informales sigue avanzando sobre todo ofreciendo en las zonas rurales y periurbanas, y cuyas problemáticas tienen repercusiones negativas sobre el medio ambiente, el orden público y la seguridad estructural de las edificaciones.

Una cuestión también relevante para la comprensión de la escasa efectividad del marco normativo es la percepción social que existe sobre la legalidad urbanística, en la

ciudadanía no considera en muchas situaciones de informalidad la licencia de construcción como un medio que le garantice derechos, sino más bien como una barrera burocrática que obstaculiza las posibilidades para poder mejorar sus condiciones de habitación y esta cuestión, pues, tiene visos de legitimación social de la construcción informal como única alternativa posible ante la ineficacia del Estado según (Montes y Therán-Nieto, 2010). Esta percepción socava la fuerza del sistema normativo, puesto que disminuye la predisposición de la ciudadanía a formular denuncias, o colaborar o exigir transparencia en los trámites de obtención de la licencia.

Al propio tiempo, naturaliza la informalidad como una estrategia de supervivencia urbana y así pues, la carencia de mecanismos efectivos de participación ciudadana redundaba también en la fragilidad del control institucional, pues aun cuando las leyes y normas prevean figuras como las veedurías, los observatorios urbanos, las audiencias públicas, estos mecanismos no han sido sistematizados ni fortalecidos lo suficiente y por su parte, en muchos municipios la comunidad desconoce sus derechos y cuáles son los canales para poder ejercer el control social sobre los proyectos de urbanización, lo que permite que las decisiones referidas a las licencias se adopten sin transparencia.

La corrupción administrativa se convierte en un factor transversal que incrementa todavía más la ineficacia del sistema normativo, recientes estudios han demostrado que procesos tan relevantes como el de la obtención de licencias pueden verse marcados por los intereses particulares, por la corrupción, por el tráfico de influencias o por los favores políticos; todo ello sobre todo en municipios donde los controles internos bien son poco consistentes o bien son inexistentes. Esa situación genera la anulación de los principios de legalidad y de justicia y permite que puedan expedirse licencias de forma ilegítima u omitir

sanciones ante incumplimientos manifiestos y de esta manera, el sistema normativo deja de funcionar como un mecanismo regulador para transformarse en un sistema que puede manipularse a voluntad, consolidando el sistema de impunidad.

Las consecuencias de tal ineficacia normativa son múltiples y de gran alcance. Desde la perspectiva del desarrollo urbano se permite la ocupación de construcciones en áreas no adecuadas, con altos niveles de riesgos geotécnicos, lo cual añade vulnerabilidades a las poblaciones que ya se ubican en tales espacio, en donde desde el punto de vista ambiental, la ocupación de áreas protegidas y la intervención de ecosistemas frágiles genera desequilibrios que afectan a la sostenibilidad de la región y desde el punto de vista social se consolida un modelo de crecimiento urbano anárquico, desigual y a menudo excluyente, donde la legalidad es privilegio de quienes les toca.

#### **4. Efectividad de los mecanismos de control y supervisión en la prevención de edificaciones ilegales**

En el contexto del ordenamiento territorial colombiano, el control y supervisión de las licencias de construcción representan pilares fundamentales para garantizar el desarrollo urbano sostenible, legal y seguro. Sin embargo, la experiencia en Antioquia ha demostrado que los mecanismos actuales de control son insuficientes frente al creciente fenómeno de edificaciones ilegales, que continúa proliferando incluso en áreas protegidas y de alto riesgo. Esta situación pone en entredicho la efectividad del sistema institucional encargado de prevenir, sancionar y corregir las irregularidades en la construcción.

Uno de los mecanismos primarios de control en Colombia es el otorgamiento de licencias urbanísticas, reguladas por la (Ley 388, 1997) y el (Decreto 1077, 2015). Estos instrumentos están diseñados para evaluar la viabilidad técnica, legal y ambiental de los

proyectos antes de que se ejecuten. No obstante, en la práctica, se ha observado que muchas construcciones se inician sin la debida licencia o con licencias obtenidas mediante procedimientos irregulares, situación que evidencia una falla sistémica tanto en la etapa de verificación como en el seguimiento posterior. Según Función Pública (2020), la debilidad en los sistemas de control ha facilitado que los procesos administrativos sean vulnerables a la corrupción y la omisión institucional.

El control sobre la expedición de licencias posterior a su expedición está particularmente circunscrito a las Oficinas de Planeación Municipal, las inspecciones de policía y las autoridades ambientales que correspondan, pero muchas de estas instituciones no cuentan con el personal técnico, con sistemas tecnológicos de monitoreo actualizados, ni con procesos de articulación interinstitucionales vigentes y según sostiene Lara (2022), sin estructuras organizativas fuertes, el control urbano se reduce a una mera formalidad simbólica más que a un recurso útil de intervención (p. 189).

Aparte de las limitaciones institucionales señaladas, los mecanismos sancionatorios existentes son en muchos casos débiles o ineficientes, en las sanciones por la construcción de obras ilegales funcionan de forma remota, pues se acaban aplicando tras haber terminado las obras o posterior a haberlas habitado. Por consiguiente, la sanción de demolición se torna inviable social y políticamente hablando, generando en el proceso la sensación de vivir en la impunidad y el Estudio de Suelos Medellín (2020), nos dice que en el desarrollo de las obras en la mayoría de los casos existen sanciones que no llegan a tener efecto disuasorio, porque los infractores no sufren consecuencias reales ni económicas ni legales (p. 3).

El otro inconveniente sabido es el de la existencia de competencias en fragmentos, en las competencias del control de la emisión de licencias están a cargo de las curadurías urbanas, mientras que el control posterior recaerá en las incumbencias que tienen, en esta separación causó vacíos legislativos y de responsabilidades donde la tecnología supone una de las herramientas más prometedoras para reforzar los mecanismos de control, pero en su implementación ha sido en otra escala.

Los Sistemas de Información Geográfica (SIG), los drones para la inspección aérea y las plataformas digitales para información de los ciudadanos son herramientas que podrían cambiar el monitoreo urbano y hacer posible una supervisión en tiempo real; sin embargo, la falta de inversión y escasa capacitación del personal limitará su uso y de acuerdo con Arango, Valencia Zapata y Villa López (2023) aseveran que sin la utilización de tecnologías modernas las autoridades actúan con información incompleta o desactualizada y que eso impide tomar decisiones oportunas (p. 45).

A este fenómeno se suma la percepción ciudadana con respecto a la ilegalidad urbanística. En muchos sectores de Antioquia, especialmente en algunas áreas periféricas, no sólo se permite la construcción ilegal, sino que los ciudadanos la justifican como solución lógica a la ausencia de otras alternativas de vivienda. Therán-Nieto, Pérez-Arévalo y García-Estrada (2022) evidencian que las comunidades sociales perciben las operaciones de construcción como una opción adaptativa a sus necesidades básicas de vivienda, lo cual resta apoyo social a la validez de los mecanismos de control institucional existente (p. 3).

Atendiendo a este panorama ocasionado por la realidad social anterior expuesta, es necesario plantear respuestas no solo a las estrategias existentes, sino que transformen

culturalmente la cultura administrativa y de los ciudadanos y una primera respuesta es la formación continua de los servidores públicos encargados del control de lo urbano.

En dicha formación se deben incorporar conocimientos técnicos, normativos y éticos, siéndoles un área importante el combate a la corrupción y la transparencia en la administración pública y finalmente, resulta necesario imponer plataformas tecnológicas intercomunicadas entre curadurías, alcaldías y entes de control que permitan el flujo de la información en tiempo real y el seguimiento estricto de cada una de las operaciones de construcción desde su inicio.

A su vez, se deberá fortalecer los mecanismos sancionatorios, incorporando las sanciones progresivas, multas efectivas y la posibilidad de la demolición, cuando sea posible técnica y socialmente y de la misma manera, esas medidas deben aplicarse de forma rigurosa y transparente, para recuperar la autoridad del Estado en su papel de control urbano y también es necesario impulsar los mecanismos de participación de los ciudadanos por medio de formas accesibles para interponer denuncias, así como vías de veeduría social reconocidas legalmente, en la legitimidad del sistema de control depende de su factibilidad de ser, a la vez, justo, eficaz y abierto a los ciudadanos.

En lo regional, el Departamento de Antioquia debe encabezar la elaboración de una política pública de control urbano que articule las acciones municipales, que establezca estándares de actuación y que permita el acceso a recursos tecnológicos y humanos. Esa política también deberá prever el fortalecimiento de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y su correspondencia con políticas de vivienda, de movilidad y del medio ambiente, en el ordenamiento territorial no puede permanecer como una simple expectativa legal, sino que debe expresarse en la práctica real del uso racional del suelo.

La experiencia internacional nos da cuenta de que es posible contar con sistemas de control urbanístico eficaces, en los casos de España y de Uruguay se han desarrollado observatorios urbanos con información en línea, sanciones graduales y participación activa de la comunidad en la vigilancia de las obras, experiencias aplicables a la realidad colombiana, considerando las especificidades culturales, geográficas y administrativas del país, frente al secreto se halla en la combinación de herramientas tecnológicas y de procesos sociales de empoderamiento comunitario.

También se puede destacar que el problema de las edificaciones ilegales no puede ser considerado en un marco ajeno a una problemática socioeconómica que lo explota y en Antioquia en diversas regiones y en muy especial en la ruralidad y en los municipios de rango medio, la falta de acceso a un suelo urbanizable, a programas de vivienda de interés social y a servicios públicos básicos, generan que importantes sectores sociales acaben haciendo uso de la informalidad como única solución de vivienda (Rodríguez & Bocarejo, 2019, p. 58).

Esta realidad pone de manifiesto la relación disconforme entre la política de ordenamiento territorial con las políticas sociales, es decir, un modelo de urbanización segregada/excluyente (Cabrales & Hurtado, 2020, p. 102). En este sentido, se deduce que las estrategias para el control urbano necesariamente deben estar conectadas o atadas a la planificación territorial en términos de acceso al suelo, calificación y promoción de proyectos de vivienda que logren contribuir a solventar el problema de la condición habitacional, pero que a su vez incluyan la mejora de las condiciones de vida de los existentes asentamientos (DNP, 2021, p. 37).

De la misma manera, la cartografía, la formalización predial y el fortalecimiento de herramientas como los bancos de tierras urbanas podrían ser herramientas muy eficaces para el manejo y control de las ocupaciones informales (García, 2020, p. 76) y, uno de los determinantes menos evidentes, pero de capital importancia sobre la debilidad del control urbanístico en Antioquia es la ausencia de estos sistemas de gobernanza y de financiación territorial que hemos mencionado.

Las municipalidades nos muestran un recurso humano bajo e inadecuado y sufre de una fuerte limitación presupuestal que afecta las capacidades para ejecutar acciones de control o de sanción o de prevención (González, 2018, p. 49); dicho déficit se magnifica por una baja ejecución de los recursos de la ordenación territorial que, en ocasiones, no se ejecutan como consecuencia de lo que se explica en los formularios, la alta desconfianza entre los organismos o por los débiles controles logran que los mismos, se conviertan en recursos malgastados (CEPAL, 2022, p. 29).

Por ello, es necesario proponer el cambio de los sistemas de financiación del control urbano, asegurando recursos definidos dentro del Sistema General de Participaciones y promoviendo convenios entre las municipalidades para compartir recursos técnicos y de tecnologías (Restrepo & Pérez, 2020, p. 91); así como el fortalecimiento con los entes de control territorial acompañado de auditorías urbanas para acompañar, no solo la supervigilancia de los procesos, sino de garantizar niveles garantizados de transparencia y de rendición de cuentas (Banco Mundial, 2021, p. 12).

Los casos de Montevideo y Barcelona, entre otros, han comprobado que la yuxtaposición de la tecnología con los procesos que involucran a la comunidad puede mejorar claramente la manera de fiscalizar y prevenir la urbanización informal (Martínez &

Suárez, 2019, p. 67). Sin una mirada de conjunto territorial y con el financiamiento de lo urbano, únicamente existirá fiscalización y será sólo simbólica y reactiva ante estos procesos (Vélez & Arango, 2021, p. 108).

Finalmente, hay que transformar la cultura ciudadana con respecto a la ilegalidad, lo que se puede lograr, en parte, mediante una educación urbanística integral que involucre a todos los actores (escuelas, medios de comunicación y comunidades, por ejemplo) y no basta con una educación de leyes, sino que hay que educar a la ciudadanía desde los valores y no desde las leyes, por como sabemos, sólo a través de la reflexión crítica y la acción colectiva (Carr & Kemmis, 1988, p. 89) se transforma la realidad administrativa.

A modo de conclusión, los mecanismos de control y supervisión con los que cuenta Antioquia han sido limitados respecto a las edificaciones ilegales, en los factores de lo institucional, lo tecnológico, lo cultural o lo normativo han limitado este desarrollo y requieren una intervención: la solución no está en el reforzamiento del aparato institucional, sino en repensar ampliamente la forma de concebir el desarrollo urbano y la legalidad y solo así será posible construir territorios sostenibles, equitativos y seguros para todos.

## 5. Apartados/Resultados

### 1. Identificación de las principales deficiencias en el proceso administrativo para la otorgación de licencias de construcción en Antioquia

El análisis evidencia que el proceso administrativo para la expedición de licencias urbanísticas en Antioquia enfrenta fallas estructurales tanto en su diseño como en su implementación, en las curadurías urbanas, responsables de emitir las licencias, operan con

relativa autonomía, pero sin mecanismos robustos de control externo, lo que ha facilitado la aparición de prácticas irregulares.

Asimismo, se detecta una débil articulación entre las curadurías, las oficinas de planeación municipal y otras entidades encargadas del seguimiento, lo que impide un flujo eficiente de información y una trazabilidad efectiva del proceso y esto se traduce en licencias otorgadas sin verificación rigurosa del cumplimiento técnico, legal y ambiental, o en construcciones que se inician sin la obtención de licencias en absoluto. La falta de personal técnico y la precariedad de las herramientas tecnológicas también contribuyen a que el sistema sea vulnerable a la corrupción y a la omisión institucional.

## **2. Evaluación de la efectividad de los mecanismos de control y supervisión en la prevención de edificaciones ilegales en la región**

Los mecanismos actuales de control y supervisión en Antioquia son mayormente ineficaces para prevenir las edificaciones ilegales. Las inspecciones de policía y oficinas de planeación municipal carecen de los recursos humanos, tecnológicos y financieros necesarios para ejercer una vigilancia eficaz.

Debido a que existe una reacción tardía frente a las irregularidades, ya que las sanciones se imponen cuando las construcciones ya están terminadas y habitadas, lo que impide acciones correctivas como la demolición y la fragmentación institucional también impide la acción coordinada y oportuna de los diferentes actores, lo cual genera una sensación de impunidad que estimula la proliferación de construcciones ilegales incluso en zonas de alto riesgo.

En donde la percepción ciudadana que legitima estas prácticas por necesidad habitacional agrava aún más el problema, debilitando el respaldo social hacia el control institucional.

### **3. Examen del marco normativo y su aplicación en el control de las licencias de construcción en Antioquia**

Aunque Colombia cuenta con un marco normativo robusto, compuesto principalmente por la (Ley 388, 1997) y el (Decreto 1077, 2015), la aplicación práctica en Antioquia presenta grandes debilidades. Estas normas establecen directrices claras para la planificación territorial, la expedición de licencias y el control de construcciones; sin embargo, su cumplimiento ha sido deficiente debido a una cultura administrativa débil, la falta de formación técnica del personal, y la carencia de instrumentos eficaces de seguimiento y sanción.

Porque la desconexión entre el ordenamiento territorial y las políticas sociales impide que las normativas respondan adecuadamente a las necesidades de vivienda de la población más vulnerable y las normas existen, pero su aplicación se ve limitada por fallas institucionales, vacíos en la coordinación interinstitucional y la ausencia de políticas regionales integradas que alineen el crecimiento urbano con la legalidad.

### **6. Conclusiones**

El control administrativo de las licencias de construcción en Antioquia enfrenta desafíos complejos que afectan gravemente la prevención de edificaciones ilegales en el departamento, la investigación permite concluir que las principales dificultades radican en tres aspectos interrelacionados: deficiencias estructurales en el proceso de otorgamiento de

licencias, ineficacia de los mecanismos de control y seguimiento, y debilidades en la aplicación del marco normativo vigente.

En donde las curadurías urbanas tienen la potestad de expedir licencias, pero operan de manera poco controlada por lo que se prestan a irregularidades, porque a su vez, los entes encargados del control posterior no tienen capacidades técnicas, tecnológicas y financieras que los habiliten para realizar una función que es meramente formal y todo ello ha permitido que las obras ilegales, incluso en riesgo, que no prestan servicios, crezcan, y que sus consecuencias sean negativas para la sostenibilidad del territorio y para los derechos de las personas.

“El marco normativo colombiano sí es técnicamente fuerte pero su práctica en el caso de Antioquia es muy débil como consecuencia de la fragmentación institucional” (ONU-Hábitat, 2019), y de la incoherencia entre las políticas urbanas y sociales pero también por una percepción social que en muchos casos justifica la ilegalidad como una respuesta apropiada para la ausencia de acceso a la vivienda formal y por lo que se concluye que la solución al problema radica tanto en una solución institucional y normativa como cultural y en una planificación territorial verdaderamente inclusiva y equitativa.

## 7. Referencias Bibliográficas

Arango, L., Valencia Zapata, V. L., & Villa López, K. C. (2023). Análisis del impacto de la evasión y elusión de impuestos en las empresas de Colombia [Tesis doctoral, Corporación Universitaria Minuto de Dios].

Banco Mundial. (2021). Gobernanza urbana en América Latina: Desafíos y oportunidades para la sostenibilidad (p. 12). <https://www.bancomundial.org>

Cabrales, D., & Hurtado, M. (2020). Desigualdad urbana y políticas públicas en Colombia: Reflexiones desde la segregación socioespacial (p. 102). Universidad Nacional de Colombia.

Carr, W., & Kemmis, S. (1988). Teoría crítica de la enseñanza: la investigación-acción en la formación del profesorado. Barcelona: Martínez Roca.

CEPAL. (2022). Financiamiento del desarrollo territorial: Hacia una mejor inversión pública local en América Latina (p. 29). Comisión Económica para América Latina y el Caribe.

Colomina, V. (2016). Los efectos de la nulidad de los planes urbanísticos en Andalucía y su repercusión en las edificaciones ilegales. Administración de Andalucía: Revista Andaluza de Administración Pública, (96), 47-84.

Congreso de la República. (1994). Ley 152 de 1994. Diario Oficial No. 41.450. Bogotá. [<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=330>](<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=330>)

Congreso de la República. (1997). Ley 388 de 1997. Diario Oficial No. 43.091. Bogotá. [<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>](<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>)

Congreso de la República. (2003). Ley 810 de 2003. Diario Oficial No. 45.231. Bogotá. [<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8972>](<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=8972>)

Corrales, J. D. P., & Mozo, H. P. B. (2021). Control administrativo en la gestión pública. Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar, 5(1), 267–279. [https://doi.org/10.37811/cl\\_rcm.v5i1.224](https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v5i1.224)

Corte Constitucional. (2010). Sentencia C-149 de 2010. Bogotá: Corte Constitucional.

[<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2010/C-149-10.htm>](<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2010/C-149-10.htm>)

Corte Constitucional. (2016). Sentencia C-192 de 2016. Bogotá: Corte Constitucional.

[<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2016/C-192-16.htm>](<https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2016/C-192-16.htm>)

Creswell, J. W. (2013). Research design: Qualitative, quantitative, and mixed methods approaches (4<sup>a</sup> ed.). SAGE Publications.

Departamento Nacional de Planeación (DNP). (2021). Lineamientos para la gestión del suelo urbano y la política de ordenamiento territorial (p. 37). <https://www.dnp.gov.co>

Departamento Nacional de Planeación. (2023). Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2022-2026. <https://colaboracion.dnp.gov.co>

Estudio de Suelos Medellín. (2020). Licencias de construcción en Antioquia. [<https://estudiosuelos.com.co>](<https://estudiosuelos.com.co>)

Flick, U. (2015). Introducción a la investigación cualitativa (3<sup>a</sup> ed.). Ediciones Morata.

Función Pública. (2020). Delitos contra la administración pública. Bogotá: Departamento Administrativo de la Función Pública. [<https://www.funcionpublica.gov.co>](<https://www.funcionpublica.gov.co>)

García, F. (2020). Gestión del suelo y desarrollo urbano en Colombia (p. 76). Editorial Universidad Javeriana.

González, F. (2018). Planificación territorial y capacidades institucionales en municipios colombianos (p. 49). Revista Territorios, (39), 45–67.

- González, R. (2019). Normativa urbanística y su impacto en la construcción en Colombia. Medellín: Ediciones Urbanas.
- Gudiño, M. (2015). El ordenamiento territorial como política de Estado. *Perspectiva Geográfica*, 20(1), 11–36.
- Habermas, J. (1984). Teoría de la acción comunicativa. Tomo 1: Racionalidad de la acción y racionalización social. Taurus.
- Hernández, L. (2019). Análisis de la normativa para licencias de construcción en Antioquia. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Hernández, P. (2020). Procesos de construcción y barreras administrativas en Colombia. Cali: Ediciones Arquitectura y Sociedad.
- Jordan, R., Riffo, L., & Prado, A. (2017). Desarrollo sostenible, urbanización y desigualdad en América Latina y el Caribe. Santiago: CEPAL.  
<https://repositorio.cepal.org/handle/11362/41947>
- Koussikian, L. (2021). La auditoría social: una herramienta de control ciudadano para el fortalecimiento de la gestión pública [Tesis doctoral, Universidad Nacional de La Plata]. <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/122345>
- Lara, G. (2022). El currículum en la formación universitaria docente: Aportes para un análisis crítico. *Revista Virtual Universidad Católica del Norte*, (66), 183–212.  
<https://revistavirtual.ucn.edu.co/index.php/RevistaUCN/article/view/1313>
- López, S. (2018). Capacitación y profesionalización en la gestión urbana. Medellín: Universidad Pontificia Bolivariana.
- Martínez, D. (2021). Burocracia y tiempos de respuesta en la administración de licencias de construcción. Bogotá: Editorial Construcción.

Martínez, R., & Suárez, L. (2019). Modelos internacionales de control urbanístico y su aplicabilidad en América Latina (p. 67). *Revista Internacional de Urbanismo*, 15(3), 55–72.

Mendoza, V. (2021). *El fenómeno de la corrupción en la gestión de permisos urbanos en Colombia*. Barranquilla: Universidad del Norte.

Ministerio de Ambiente. (2022). *Amenaza, vulnerabilidad y riesgo*. Bogotá: Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible. <https://www.minambiente.gov.co>

Ministerio de Vivienda. (2022). *Informe sobre digitalización de trámites en entidades municipales*. Bogotá: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Ministerio de Vivienda. (2023). *ABC de las licencias urbanísticas*. <https://www.minvivienda.gov.co>

Montes, R. (2009). Sobre el principio de legalidad. *Anuario de Derecho Constitucional Latinoamericano*, 15, 97–108.

ONU-Hábitat. (2019). *Urbanización y sostenibilidad en América Latina y el Caribe*. Naciones Unidas. [<https://unhabitat.org>](<https://unhabitat.org>)

Ortiz, C. (2018). *Impacto del crecimiento desordenado en las ciudades colombianas*. Medellín: Ediciones Urbanas.

Pérez, J. (2020). *Administración pública y regulaciones en el sector de la construcción*. Bogotá: Ediciones Jurídicas.

Ramírez, M. (2022). *Capacitación de funcionarios públicos en gestión urbana*. Medellín: Universidad de Medellín.

Restrepo, J., & Pérez, L. (2020). *Gobernanza metropolitana y gestión del suelo en Colombia: Retos para una coordinación eficaz* (p. 91). Observatorio de Gobierno Urbano.

- Rodríguez, A. (2021). Simplificación normativa y estrategias para agilizar trámites de construcción. Cali: Ediciones Técnicas.
- Rodríguez, J., & Bocarejo, J. P. (2019). Informalidad urbana en Colombia: Causas, consecuencias y estrategias de intervención (p. 58). Universidad de los Andes.
- Salgado, A. (2017). Investigación cualitativa: diseños, evaluación del rigor metodológico y retos. *Liberabit*, 13(13), 71–78.
- Sánchez, F. (2023). Control ciudadano y auditorías en procesos administrativos urbanos. Medellín: Universidad EAFIT.
- Sandín Esteban, M. P. (2003). Investigación cualitativa en educación: Fundamentos y tradiciones. McGraw Hill.
- Therán-Nieto, K., Pérez-Arévalo, R., & García-Estrada, D. (2022). Asentamientos informales en la periferia urbana de áreas metropolitanas. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 14, e20210275.
- Torres, G. (2020). Errores en la interpretación normativa y sus consecuencias en la planificación urbana. Cali: Editorial Arquitectura y Derecho.
- Vargas, H. (2016). Construcción y desarrollo urbano en el siglo XXI en Colombia. Bogotá: Editorial Académica.
- Vélez, C., & Arango, S. (2021). Ordenamiento territorial y legalidad urbanística en Colombia (p. 108). Instituto de Estudios Urbanos, Universidad Nacional de Colombia.

