

-Estudi-

**LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA INFORMAL COMO POSIBILIDAD PARA
LA CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA SOSTENIBLE EN LAS
ADMINISTRACIONES LOCALES DE COLOMBIA¹**

**INFORMAL ADMINISTRATIVE ACTION AS A POSSIBILITY FOR
SUSTAINABLE REAL ESTATE CONSTRUCTION IN LOCAL
ADMINISTRATIONS IN COLOMBIA**

JORGE EDUARDO VÁSQUEZ SANTAMARÍA

Doctor en Derecho

Universidad Carlos III de Madrid, España

100394489@alumnos.uc3m.es

Data de recepció: 04 de maig de 2024 / Data d'acceptació: 15 d'octubre de 2024

RESUMEN: A partir de la pregunta ¿Cómo la actuación administrativa informal puede viabilizar el ejercicio de la función pública del urbanismo para hacer eficaces fines y funciones encomendados a las administraciones locales de Colombia en casos que no tienen desarrollo lógico-formal por parte del ordenamiento jurídico?, este artículo analiza las contribuciones que puede posibilitar la informalidad de la actuación administrativa en el ejercicio de la función pública del urbanismo, para satisfacer fines que cada jurisdicción local tiene que afrontar en casos que no están formalmente normados, como pueden ser los que están comprometidos a nivel ambiental con la Construcción Inmobiliaria Sostenible (CIS). Respaldo en el enfoque del Derecho administrativo como sistema (Schmidt-Assmann, 2003) se empleó una metodología cualitativa documental en la

¹ Resultado de la investigación doctoral “*Transformaciones administrativas a partir del ejercicio de la autonomía local sobre políticas urbanas, territoriales y urbano-territoriales en España y Colombia*”, desarrollada en la Universidad Carlos III de Madrid, España, bajo la codirección de la Doctora Isabel Hernández San Juan y el Doctor Agustín Eugenio De Asís Roig. Trabajo presentado en el Coloquio Internacional de Construcción Inmobiliaria Sostenible, organizado por L'École Supérieure des Professions Immobilières – EPSI, París, Francia.

que se triangularon los principales referentes jurídicos y políticos sobre CIS en Colombia, y experiencias políticas locales relacionadas con esa modalidad de construcción que se aproximan a escenarios de configuración de actuaciones administrativas informales.

ABSTRACT: Based on the question “How can informal administrative action make viable the exercise of the public function of urban planning to make effective the purposes and functions entrusted to local administrations in Colombia in cases that do not have a logical-formal development by the legal system?”, this article analyzes the contributions that the informality of administrative action can make possible in the exercise of the public function of urban planning, to satisfy the purposes that each local jurisdiction has to face in cases that are not formally regulated, such as those that are committed at the environmental level to Sustainable Real Estate Construction (CIS). Based on the approach of administrative law as a system (Schmidt-Assmann, 2003), a qualitative documentary methodology was used to triangulate the main legal and political references on CIS in Colombia, and local political experiences related to this construction modality that approach scenarios of configuration of informal administrative actions.

RESUM: A partir de la pregunta "Com l'actuació administrativa informal pot viabilitzar l'exercici de la funció pública de l'urbanisme per fer eficaces finalitats i funcions encomanades a les administracions locals de Colòmbia en casos que no tenen desenvolupament lògic-formal per part de l'ordenament jurídic?", aquest article analitza les contribucions que poden possibilitar la informalitat de l'actuació administrativa a l'exercici de la funció pública de l'urbanisme, per tal de satisfer finalitats que cada jurisdicció local ha d'afrontar en casos no formalment normativitzats, com són aquells que estan compromesos a nivell ambiental amb la Construcció Immobiliària Sostenible (CIS). Recolzat en l'enfocament del Dret administratiu com a sistema (Schmidt-Assmann, 2003), s'ha emprat una metodologia de tipus qualitativa documental, en què s'han triangulat els principals

referents jurídics i polítics sobre CIS a Colòmbia, així com experiències polítiques locals relacionades amb aquesta modalitat de construcció que s'aproximen a escenaris de configuració d'actuacions administratives informals.

PALABRAS CLAVE: actuación administrativa informal — ámbitos de referencia — ordenamiento territorial — función pública del urbanismo — construcción inmobiliaria sostenible.

KEYWORDS: informal administrative actions — reference areas — territorial planning — public function of urbanism — sustainable real estate.

PARAULES CLAU: actuació administrativa informal — àmbits de referencia — ordenament territorial — funció pública de l'urbanisme — construcció immobiliària sostenible.

SUMARIO: I. INTRODUCCIÓN. II. METODOLOGÍA. III. LA CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA SOSTENIBLE EN COLOMBIA ¿EN AUGE A PESAR DE LA FALTA DE NORMAS JURÍDICAS? 1. El referente jurídico a partir de la posibilidad amplia. 2. El referente jurídico a partir de la posibilidad expresa. IV. LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA INFORMAL COMO UNA POSIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA SOSTENIBLE. V. PRECEDENTES DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA INFORMAL EN LOS ÁMBITOS URBANO Y TERRITORIAL. VI. DISCUSIÓN. 1. El Plan de Ordenamiento Territorial como referente de política para la CIS. 2. Actuaciones administrativas sobre CIS sin referentes jurídico suficientes: Bogotá. 3. Actuaciones administrativas sobre CIS sin referentes jurídico suficientes: Área Metropolitana del Valle de Aburrá. VII. CONCLUSIONES. VIII. BIBLIOGRAFÍA.

I. INTRODUCCIÓN

En Colombia es común encontrar que la actuación por medio de la cual proceden las administraciones locales en el ámbito urbano y en el territorial, debe estar respaldada por un soporte legal, esto es, debe estar amparada por el principio de legalidad. Es común y recurrente encontrar en la tradición de la administración pública, y en especial en la local, que su actuación este apoyada por mandatos o

disposiciones jurídicas expresas, de tipo normativo, lo que promueve una práctica que en muchas ocasiones se reduce y se determina por los contenidos jurídicos sobre las realidades sociales locales, y no al contrario, donde las experiencias sociales locales determinen la producción jurídica que cada jurisdicción requiere, en especial si tenemos en cuenta que en la actualidad “resulta dudoso que el derecho administrativo siga instalado en la tradición formalista del Estado de derecho” (Agudo González, 2011: 19).

El contexto social plantea necesidades y reivindicaciones de nuevos y diversos intereses, los cuales se incrementan y se multiplican a partir de las dinámicas propias donde cada jurisdicción local opera en provecho de la autonomía administrativa que la reviste, como se evidencia en los ámbitos urbano y territorial. Frente a esos retos, el ordenamiento jurídico que se respalda en la tradición de una estricta seguridad materializada en la legalidad, no siempre resulta adecuado, pues no es un ordenamiento jurídico completo, tampoco está siempre actualizado, además “las formas convencionales tradicionales se muestran insuficientes” (Agudo González, 2011: 19) y en muchas ocasiones, termina representando una dificultad para que la administración local pueda encontrar los referentes que le permitan emprender la toma de decisiones, detrás de las cuales materializa acciones eficaces que realicen derechos, den satisfacción a las necesidades, y proporcionen condiciones de bienestar social en los ámbitos urbano y territorial.

Allí emerge la posibilidad de la actuación administrativa informal como mecanismo de actuación para las administraciones locales. Como posibilidad, la actuación informal no pretende desconocer ni ocultar los mecanismos jurídicos de actuación administrativa tradicionales con los cuales la administración pública ejecuta sus acciones en ámbitos como el urbano y el territorial. Como oportunidad, la actuación administrativa informal se propone como un mecanismo que engloba el potencial de emprender procesos de toma de decisiones y la ejecución de acciones administrativas enfocadas a distintas manifestaciones de los ámbitos urbano y territorial, que no han sido contempladas por las regulaciones, que han sido desarrolladas de forma parcial desencadenando la ineficacia de la acción de

la administración, o solo han sido enunciadas en las normas, un panorama que en Colombia encuentra muy factible el caso de la CIS.

La actuación administrativa informal se localiza en un contexto definido por las transformaciones administrativas que vienen siendo promovidas, entre otros, por el principio de autonomía local en los ámbitos territorial y urbano, dando lugar a que la CIS se proyecte como un supuesto en el que pueden tener lugar procesos de toma de decisiones y la ejecución de acciones de las administraciones locales que no dependan únicamente de los mecanismos tradicionales de actuación, como los reglamentos, los actos, los contratos, o las operaciones, sino que también puedan ser promovidos a través de las actuaciones informales.

En los mencionados ámbitos de referencia se producen los ingresos, demandas, peticiones y apoyos experimentados por las administraciones locales, que luego generan exúmos que van al ámbito general de la administración y pueden promover las transformaciones en su sistematización. Si en estos ámbitos de referencia se evidencia la posibilidad, o la ya aparición de la actuación administrativa informal, hay allí un precedente renovado que puede y debe ser trasladado al ámbito administrativo general para mantener la sistematización de esa actuación y promover la transformación del Derecho administrativo y de las acciones administrativas de otras jurisdicciones locales en las cuales se pueda o necesite replicar esa experiencia, como en el caso de la CIS, o incluso, replicarla a otras necesidades, intereses o derechos que no han sido promovidos por autoridades locales que han acudido a la actuación administrativa informal para asuntos diferentes.

Por ello se preguntó ¿Cómo la actuación administrativa informal puede viabilizar el ejercicio de la función pública del urbanismo para hacer eficaces fines y funciones encomendados a las administraciones locales de Colombia en casos que no tienen desarrollo lógico-formal por parte del ordenamiento jurídico?, interrogante del que se derivó como objetivo demostrar que la actuación administrativa informal es una modalidad que puede contribuir con el ejercicio de la función pública del urbanismo para realizar fines propios de las administraciones locales, como los

asociados con la sostenibilidad, dando lugar a la efectivización de fines específicos que cada jurisdicción local tiene que afrontar en casos no contemplados en las disposiciones jurídicas, que fueron contemplados parcialmente, o que fueron meramente enunciados por el ordenamiento jurídico, como puede ser el caso de la CIS.

Como hipótesis se planteó que la actuación administrativa informal existe y adquiere validez jurídica en el ejercicio de la función pública del urbanismo colombiano, gracias a principios como el de autonomía local, y a que esa actuación se enmarca en el funcionamiento administrativo de tipo finalista que va por encima del legalista, donde la administración local debe cumplir con la realización de los fines públicos del Estado Social y Democrático de Derecho. Entre esos fines está la sostenibilidad, en el cual la CIS debe tener lugar a partir de la función pública del urbanismo que el ordenamiento jurídico encomendó a las administraciones locales.

La estructura por medio de la cual se hizo el análisis de las contribuciones que puede posibilitar la informalidad de la actuación administrativa en el ejercicio de la función pública del urbanismo, para satisfacer fines que cada jurisdicción local tiene que afrontar en casos que no están formalmente normados, como pueden ser los que están comprometidos a nivel ambiental con la CIS, parte de la descripción del diseño metodológico y del enfoque teórico que sustentó la investigación, seguido por una exploración de las disposiciones jurídicas y políticas a partir de las cuales es posible develar qué respaldo jurídico tiene la CIS en Colombia y por qué el estado de ese referencial lógico-formal resulta insuficiente para emprender actuaciones administrativas tradicionales que la materialicen. Luego se amplía la figura de las actuaciones administrativas informales, para finalmente proponer la discusión sobre la validez jurídica de las actuaciones administrativas informales vinculadas a la efectivización de la CIS en escenarios locales.

II. METODOLOGÍA

El desarrollo de la investigación se basó en el modelo cualitativo, el cual fue organizado siguiendo la ruta en la que coinciden Rodríguez Castro y Bonilla Sehk (1997) – Definición de situación y problema, trabajo de campo, e identificación de los patrones culturales – Galeano Marín (2009) – exploración, focalización y profundización-, y Yuni y Urbano (2014) – Planeación de la investigación, ejecución del trabajo de campo, y comunicación de los resultados.

Con base en esas rutas, la investigación se estructuró en tres momentos, el primero estuvo integrado por la iniciación y la planeación, donde se dio la construcción del objeto de estudio, delimitado en la actuación administrativa informal como una posibilidad para la CIS en el ejercicio de la administración local de Colombia, con base en el cual se definieron la pregunta, los objetivos, el diseño metodológico y la planeación del trabajo documental. A la par se construyó el marco teórico, acudiendo al enfoque del Derecho administrativo como sistema (Brohm 1969, Meyer-Hesemann 1981, Ishikawa 1992, Schmidt-Assmann, 2003), dando preferencia a la propuesta de Schmidt-Assmann (2003), quien contempla al Derecho administrativo general como una “idea ordenadora” (Schmidt-Assmann, 2003: 1) entendiendo que desempeña la función de asegurar que toda institución o elemento regulado por el Derecho administrativo cuente con un contexto en el que pueda evolucionar y ampliarse, al tiempo que se adapta a los demás elementos del sistema. El rol ordenador del Derecho administrativo parte de ejercicios inductivos en los ámbitos del Derecho administrativo especial, como sucede en este caso con los ámbitos urbano y territorial.

Un ámbito especial en las elaboraciones de Schmidt-Assmann (2003), es un sector particular que está en permanente interrelación e interacción con el ámbito general del Derecho administrativo, el cual le sirve de referencia gracias a las sistematizaciones que cumple a partir de los insumos que recibe de los ámbitos especiales. El ámbito general le impone al ámbito de referencia la obligación de justificar la especialidad de sus elaboraciones en casos complejos de ejecución de la actuación administrativa, lo que hace del ámbito especial un sector con sus

propias normas, modelos, soluciones de controversias, intereses, anhelos y necesidades, para este caso, un nicho para la actuación administrativa informal, y con ella, una posibilidad para realizar la CIS cuando el Derecho administrativo general no proporciona referenciales de legalidad suficientes, actualizados o eficaces.

Posteriormente se ejecutó la investigación documental, que se fundamentó en el análisis de contenidos bibliográficos, jurídicos y políticos que fueron seleccionados, clasificados, y sistematizados a partir de los datos filtrados de fuentes relacionadas con supuestos de actuaciones administrativas informales en los ámbitos de referencia urbano y territorial de Colombia. Se acudió a la investigación documental porque “permite volver la mirada hacia un tiempo pasado para de este modo comprender e interpretar una realidad actual (sincrónica) a la luz de acontecimientos consecuentes de situaciones, acontecimientos y procesos de una realidad determinada” (Yuni y Urbano: 100), lo que remitió a supuestos urbanos y territoriales vivenciados en diferentes escenarios locales en los cuales se configuró la actuación administrativa informal. Esos supuestos fueron casos de estudio que permitieron la aproximación a los reflejos de experiencias de informalidad administrativa que facilitaron la apropiación y comprensión de nuevos supuestos, como la CIS.

Se triangularon los referentes jurídicos y políticos, los registros documentales sobre las experiencias de actuaciones administrativas con inclinaciones a la informalidad, y los referentes y experiencias locales sobre la CIS, lo que hizo posible analizar esas experiencias locales, y en ellas, sus desarrollos y consecuencias, interpretar los elementos que hacen de la actuación administrativa informal un mecanismo de actuación de la administración compatible con la CIS en Colombia.

III. LA CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA SOSTENIBLE EN COLOMBIA ¿EN AUGE A PESAR DE LA FALTA DE NORMAS JURÍDICAS?

Si bien Colombia ha sido escenario de apuestas reveladoras sobre la CIS, como “Arquitectura y Clima. Manual de diseño bioclimático para arquitectos y urbanistas”

(Olgay, 1998), el auge de la CIS es tan reciente como novedoso es el desarrollo jurídico que le sirve de base. Distintos medios reseñan el emprendimiento de la sostenibilidad en el sector inmobiliario nacional:

“Colombia se posiciona como líder mundial en construcción sostenible tras haber logrado que más de 3 millones de metros cuadrados en el país recibieran la certificación Excellence in Design For Greater Efficiencies (EDGE) representados en 201 proyectos, de los cuales 138 son residenciales y equivalen a 51.807 unidades de vivienda” (2021, Camacol).

“en el país, hay 292 proyectos con certificación EDGE. De esta cifra, el 80% corresponden a bienes residenciales. Con corte a junio, se hallaron 114.000 viviendas sostenibles, de las cuales, ocho de cada diez corresponden a casas del sector social” (Mis Finanzas, 2022).

El auge de la CIS en Colombia ha insistido por el trabajo en vivienda y hábitat, la recuperación y conservación del patrimonio edilicio construido, la reducción de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos, y la reducción del impacto ambiental (Acosta, 2009); entre sus avances sobresale la experiencia de Bogotá Construcción Sostenible (BCS), cuya certificación fue reconocida en el 2014, pero presentando una baja implementación a raíz de la ausencia de criterios que permitieran su contextualización geográfica y social (Valverde, Chavarro y Álvarez, 2017, :76), la inclusión de la tierra como materia de construcción en la ciudad de Medellín (Yepes y Bedoya, 2023), hallazgos en algunos estudios internacionales, como en Reed, Bilos, Wilkinson & Schulte (2009) que incluyeron a Colombia Green Building Council como uno de los websites de mayor relevancia en herramientas de sostenibilidad, pero al mismo tiempo, experiencias de colapso de edificaciones de varios pisos destinados a uso residencial, como se lee en Simons, Xiao, Evenichik & Barreto (2022).

Los datos anteriores hacen que en un Estado con una tradición jurídica como la que ha tenido lugar en Colombia sea inevitable preguntarse ¿Cuenta Colombia con un referencial jurídico y político suficiente y actualizado que le permita a las administraciones locales promover construcciones inmobiliarias sostenibles eficaces en los ámbitos urbano y territorial? y a partir del estado que presente ese

interrogante, en el avance de las transformaciones del Derecho administrativo nacional, impulsado en ámbitos locales por principios como el de autonomía administrativa ¿Por qué puede ser la actuación administrativa informal un mecanismo para las administraciones locales que incremente y efectivice el referencial que le permita ejecutar construcciones inmobiliarias sostenibles como parte de la función pública del urbanismo?

Partiendo de la primera pregunta, el referente jurídico y político de la CIS en Colombia ha sido abordado por Duquino, Escorcia, Garzón, Montoya y Ballén (2021), que en el sector público destacan el desarrollo de disposiciones que devienen del compromiso del Estado de cumplir con obligaciones contraídas en escenarios multilaterales, los cuales se han visto replicados en políticas específicas expedidas por el Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES):

“lineamientos, estrategias y políticas nacionales para optimizar la regulación ambiental (DNP, 2017); Política de desarrollo urbano (Conpes 3305, 2004); Lineamientos y estrategias de desarrollo sostenible para los sectores de agua, ambiente y desarrollo territorial (Conpes 3343, 2005); Política de gestión ambiental urbana (2008); Lineamientos para la formulación de la política integral de salud ambiental con énfasis en los componentes de calidad de aire, calidad de agua y seguridad química (Conpes 3550, 2008); Lineamientos y estrategias para fortalecer el servicio público de aseo en el marco de la gestión integral de residuos sólidos (Conpes 3530, 2008); Lineamientos para la consolidación de la política de mejoramiento integral de barrios mib (Conpes 3604, 2009); Política nacional de producción y consumo sostenible (2010)” (Duquino et al, 2021: 157).

Igualmente destacan algunas políticas que han sido adoptadas por medio de los Planes Nacionales de Desarrollo, algo en lo que coinciden Rodríguez, Villadiego, Padilla, y Osorio (2018), que adicional a ver el reflejo de muchos de los compromisos internacionales en políticas de los planes nacionales de desarrollo, también las identifican en políticas expedidas por autoridades regionales y locales.

La exploración del referente jurídico y político tiene dos grandes posibilidades, la primera comprende una ruta que de manera amplia y genérica incluye las normas que están relacionadas con la sostenibilidad y que pueden incidir en la CIS, de otra parte, la exploración se focaliza en las disposiciones que de manera centrada y expresa se refieren a componentes de la CIS. Se estima que es necesario hacer la aclaración anterior porque la acción de la administración local no siempre se desenvuelve a partir del sentido genérico y amplio de normas alusivas a un enfoque, como en este caso es la sostenibilidad, sino que basan sus acciones en una seguridad jurídica apoyada en disposiciones puntuales y específicas, las cuales no siempre existen, o no siempre están desarrolladas o actualizadas, y que son los supuestos que justifican contemplar la actuación administrativa informal.

1. El referente jurídico a partir de la posibilidad amplia

La Constitución Política de 1991 hizo una asignación directa de funciones a las entidades territoriales que se desprenden de la descentralización administrativa. A través de esa atribución, los municipios y los distritos recibieron la función de ordenar el desarrollo de su territorio (Constitución Política, 1991, artículo 311), y a los concejos municipales se encomendó la reglamentación del uso del suelo, la vigilancia y el control de las actividades relacionadas con la edificación y la venta de viviendas, y la reglamentación del patrimonio ecológico.

El referencial competencial es la base para encomendar la función pública del urbanismo a las entidades territoriales locales, función que en su conjunto representa ordenar el territorio (Congreso de la República de Colombia, 1997, Ley 388) asumido como un instrumento para la planeación: “actividad prospectiva, política y técnica, de identificación de finalidades y la escogencia de los instrumentos para lograrlo, con la consideración adecuada de los riesgos a los que se exponen tales objetivos, en pro de la dirección ordenada de la actividad social (...)” (Corte Constitucional, 2020, C – 138).

El desarrollo jurídico lógico-formal no ha realizado avances considerables, completos ni innovadores frente al reparto de competencias en ordenamiento territorial, lo que deja a la CIS en una posición difusa que requiere de una

interpretación sistemática. En ese sentido, la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento territorial local se debe armonizar con las disposiciones del Sistema Nacional Ambiental, y que en ejercicio de la función pública del urbanismo, a los municipios y distritos les corresponde fijar mecanismos para preservar y defender el patrimonio ecológico, y asegurar el uso del suelo conforme con la protección del medio ambiente (Congreso de la República de Colombia, 1997, Ley 388 artículo 1, 2 – 3). Además, impuso como fines posibilitar la eficacia del derecho a la vivienda, gestionar los procesos de cambio de uso del suelo acogiendo la función ecológica de la propiedad, asegurar la preservación del patrimonio natural, y ante los riesgos naturales, mejorar la seguridad de los asentamientos humanos (Congreso de la República de Colombia, 1997, Ley 388 artículo 3).

La CIS tiene lugar en los objetivos y los fines del ordenamiento territorial local, el cual se armoniza con lo ambiental a partir del orden constitucional, que se respalda en la sostenibilidad como paradigma que concentra uno de los pilares para realizar el Estado Social y Democrático de Derecho (Constitución Política, 1991, artículo 80). A nivel legal se acoge a la sostenibilidad como el modelo orientado “al crecimiento económico, a la elevación de la calidad de la vida y al bienestar social, sin agotar la base de recursos naturales renovables en que se sustenta, ni deteriorar el medio ambiente o el derecho de las generaciones futuras a utilizarlo para la satisfacción de sus propias necesidades.” (Congreso de la República de Colombia, 1993, Ley 99 artículo 3).

Con base en lo anterior, la CIS encuentra en el referencial jurídico de posibilidad amplia una serie de disposiciones que motivan su realización. La Ley 697 declaró el “uso racional y eficiente de energía como asunto de interés social, público y de conveniencia nacional” (Congreso de la República de Colombia, 2001, Artículo 1), legislación a partir de la cual se expidió el Plan de Acción Indicativo 2010 – 2015 para poner en marcha el programa de uso racional y eficiente de la energía y otras formas no convencionales (Ministerio de Minas y Energía, 2010, Resolución 180919). Dicho instrumento fue derogado en el 2016 por la Resolución 41286 (Ministerio de Minas y Energía, 2016), que adoptó un nuevo programa, que fue a su vez subrogado por la Resolución 40156 de 2022 (Ministerio de Minas y

Energía, 2022), que acoge el actual Plan de Acción Indicativo 2022-2030 para el desarrollo del Programa de Uso Racional y Eficiente de la Energía, el cual se propone un ahorro del 3,11% en el sector residencial (Ministerio de Minas y Energía, 2022, Artículo 3) por medio de acciones como la adquisición de luminarias LED, la renovación de equipos de uso final, la adquisición de neveras tipo A y de estufas eficientes (Ministerio de Minas y Energía, 2022, artículo 5).

Estos programas se enmarcan en los cometidos y funciones que desarrolla la Ley 1715 de 2014 (Congreso de la República de Colombia, 2014, Ley 1715), que regula la integración de las energías renovables no convencionales al Sistema Energético Nacional. Esta última Ley fue modificada por la Ley 2099 de 2021 sobre transición energética, dinamización del mercado energético y reactivación económica (Congreso de la República de Colombia, 2014, Ley 2099), pero conserva como materia fomentar el “aprovechamiento del recurso solar en proyectos de urbanización municipal o distrital, en edificaciones oficiales, en los sectores industrial, residencial y comercial.” (Congreso de la República de Colombia, 2014, Ley 1715 Artículo 19, 1.) para lo cual contempla el empleo de esquemas de medición en todas las edificaciones que apliquen ese aprovechamiento (Congreso de la República de Colombia, 2014, Ley 1715 Artículo 19, 7). Igualmente, fomenta la autogeneración fotovoltaica en edificaciones oficiales, especialmente, dedicadas a la prestación de servicios educativos y de salud (Congreso de la República de Colombia, 2014, Ley 1715 Artículo 19, 8).

En materia de ahorro de agua, la Ley 373 de 1997 (Congreso de la República de Colombia, 1997, Ley 373) contempla para “los constructores y urbanizadores incluir aparatos de bajo consumo de agua en los proyectos, y la obligación de los proveedores de servicios públicos de apoyar los procesos de implementación y uso de las tecnologías ahorradoras en el territorio” (CONPES 3919, 2018: 21). También en la dimensión de materiales de construcción se aprecian varias disposiciones proferidas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificaciones (ICONTEC), como son la NTC 2500 sobre uso de la madera en construcción, y la NTC 6100 de 2014, sobre sello ambiental colombiano y criterios

ambientales para productos de primero y segundo grado de transformación de *guadua angustifolia kunth*.

Por último, y sin con ello pretender afirmar que se agotan las disposiciones relacionadas con la sostenibilidad para la construcción inmobiliaria, se exalta un lineamiento que no responde a los mecanismos jurídicos de actuación de la administración y se aproxima a la actuación administrativa material: La Cartilla de Criterios Ambientales para el Diseño y Construcción de Vivienda Urbana, (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2012). Se trata de un documento que no se corresponde con las tipologías jurídico públicas tradicionales, no emana de un procedimiento reglado, y por ello, en principio, se puede decir que adolece de fuerza vinculante, pero fue elaborado por la máxima autoridad administrativa ambiental del país y desarrolla fines que repercuten en la realización de derechos fundamentales y colectivos.

La Cartilla proporciona derroteros ambientales para el diseño y la construcción de vivienda en suelos urbanos; contiene la propuesta de zonificación climática para emplear los criterios ambientales que recomienda, y los desagrega en 4 ejes temáticos: “el uso del agua, el suelo; los materiales y la energía en la vivienda urbana; (...) criterios en modelos de viviendas; y una propuesta de seguimiento de proyectos en construcción para aplicación de los criterios ambientales en cuatro ejes fundamentales: (i) la energía; (ii) el agua; (iii) los materiales constructivos y (iv) el suelo (espacio urbano)” (Duquino et al, 2021: 160).

2. El referente jurídico a partir de la posibilidad expresa

En el año 2014 la Política Nacional de Cambio Climático (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2014) contempló en la línea estratégica de Desarrollo urbano bajo en carbono y resiliente al clima, líneas de acción como la reducción del riesgo climático a raíz del desabastecimiento hídrico, por medio de incentivos para el uso eficiente del agua e impedir pérdidas de agua no contabilizada, e incentivar la eficiencia energética en suelos con uso residencial y no residencial, así como promover la construcción sostenible resiliente al clima y baja en carbono.

Ese mismo año el Gobierno Nacional expidió el Plan de acción sectorial de mitigación para el sector vivienda y desarrollo territorial. Estrategia colombiana de desarrollo bajo en carbono (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2014), que dentro de sus cinco estrategias incluyó la construcción eficiente y sostenible, desagregada en dos planes de acción sectorial, el primero centrado en expedir una Política Nacional de Construcción Sostenible, conformada por criterios de construcción sostenible para el programa de subsidio familiar de vivienda, por la optimización de la gestión de los residuos urbanos, y por el impulso de los sistemas de reúso de agua en edificaciones; y el segundo programa se propuso generar una regulación de construcción y uso eficiente de la edificación para reducir el consumo de agua y de energía.

Este último tuvo desarrollo a partir del año 2015, momento en el que se expidió el Decreto 1285, que fijó las bases reglamentarias para desarrollar los lineamientos de construcción sostenible para edificaciones, específicamente en lo relacionado con el ahorro de agua y de energía (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015). Para ello dispuso acoger porcentajes obligatorios de ahorro, un sistema de aplicación gradual de acuerdo al número de habitantes de la entidad territorial local, la certificación de las medidas adoptadas, el seguimiento y control sobre esas medidas, y la generación de incentivos locales para promover la construcción sostenible.

Ese mismo año se expidió la Resolución 0549 (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015) que está dirigida a centros comerciales con área construida superior a los 6.000 m², oficinas con un área superior a los 1.500 m² y hospitales, clínicas y empresas sociales con áreas construidas iguales o superiores a los 5.000 m², en todos los casos, sin tener en consideración los estacionamientos; también se aplica a edificaciones educativas, como prescolares, centros tecnológicos y centros de educación superior, que alberguen más de 1500 estudiantes (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015, Resolución 0549).

Es preciso mencionar que las medidas de construcción sostenible aplican solo para obras de construcción nuevas, cuyas licencias urbanísticas hayan sido

solicitadas con posterioridad a la entrada en vigencia de la Resolución 0549, y en entidades territoriales locales de más de 1.200.000 habitantes: “La Resolución 0549 de 2015 se expidió además con dos anexos: (i) la Guía de Construcción Sostenible para el Ahorro de Agua y Energía en Edificaciones y (ii) el Mapa de clasificación del clima en Colombia para la identificación de los requisitos de la resolución según el piso térmico” (CONPES 3919, 2018: 18), dos documentos que también se corresponden con tipologías de actuaciones materiales.

La Resolución 0549 (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2015) no impone de manera obligatoria los porcentajes de ahorro a las tipologías de vivienda social, y la Norma Técnica Colombiana de Construcción Sostenible (NTC 6112, 2016) tampoco tuvo en cuenta esas tipologías de vivienda, a lo que se suma que no consideró la aplicación de los criterios de diseño y construcción sostenible para los usos residenciales del suelo. Esta última normativa se concentra en el ahorro de agua y energía, “plantea lineamientos en temas de materiales de construcción, localización, comunidad y calidad del ambiente interior. Sin embargo, esta referencia es voluntaria, no aplica a vivienda ni edificaciones usadas y no tiene diferenciación entre usos ni áreas climáticas.” (CONPES 3919, 2018: 83).

En el año 2018, el CONPES expidió la Política Nacional de Edificaciones Sostenibles (CONPES 3919, 2018) que se corresponde con el primer plan de acción sectorial previsto en el Plan de acción sectorial de mitigación para el sector vivienda y desarrollo territorial. Estrategia colombiana de desarrollo bajo en carbono (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2014). Con ella busca que se acojan “criterios de sostenibilidad dentro del ciclo de vida de las edificaciones, a través de instrumentos para la transición, seguimiento y control, e incentivos financieros que permitan implementar iniciativas de construcción sostenible con un horizonte de acción hasta el 2025.” (CONPES 3919, 2018: 3).

El CONPES 3919 define las edificaciones sostenibles como aquellas que tienen “uso de energía, agua y materiales de un modo eficiente, en sincronía con el sitio, y provee confort y salud a sus usuarios.” (CONPES 3919, 2018: 38). En ese orden, el CONPES 3919 se propone:

“Diseñar e implementar instrumentos de política pública que permitan incluir criterios de sostenibilidad para todos los usos y dentro de todas las etapas del ciclo de vida de las edificaciones.

Establecer mecanismos de seguimiento al mercado de edificaciones para garantizar la implementación de la normativa que incluya criterios de sostenibilidad a través de sistemas de información e indicadores.

Desarrollar un programa de incentivos financieros para la construcción de proyectos de edificaciones sostenibles” (CONPES 3919, 2018: 62).

Adicional a los referentes anteriores, la Resolución 0019 de 2022 (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, 2022) reglamentó los requisitos técnicos que orientan la construcción sostenible en el programa Ecobertura o FRECH NO VIS, el cual está destinado a la adquisición de vivienda que no sea de interés social, y que incluya los requisitos de sostenibilidad como obra nueva, lo que fomenta la CIS.

Con base en lo anterior, al retomar el interrogante ¿Cuenta Colombia con un referencial jurídico y político suficiente y actualizado que le permita a las administraciones locales promover construcciones inmobiliarias sostenibles eficaces en los ámbitos urbano y territorial? se constata que en años recientes se presenta un desarrollo jurídico que busca proporcionar referentes de seguridad a los procesos de toma de decisiones de las administraciones locales frente a una función pública del urbanismo en la que se promueva y ejecute la CIS, como una acción urbanística que articule ordenamiento territorial con sostenibilidad. Los referenciales jurídicos fomentan las actuaciones de urbanización y construcción a partir de parámetros de sostenibilidad, incentivando el mercado inmobiliario desde lineamientos políticos avalados por certificaciones en técnicas y métodos de ahorro, primordialmente en energía, agua, aprovechamiento del recurso solar, y algunas dimensiones sobre suelos.

No obstante, el ordenamiento vigente cuenta con disposiciones sobre sostenibilidad urbana, y muchas de ellas inmobiliaria, cuyos contenidos son amplios y generales, y si bien se consolidan como puntos de apoyo en la toma de

decisiones para la ejecución de acciones administrativas urbanas y territoriales, no son suficientes ni integrales como referenciales lógico-formales, pues no engloban todas las dimensiones de la CIS.

La localización, la adaptabilidad al cambio climático, y la gestión del riesgo de desastres son tres materias que no han recibido regulaciones asociadas a la CIS, pero por encima de ellas, la vivienda social es uno de los grandes descuidos en CIS que devela varios giros de la actuación administrativa del orden nacional al migrar de actuaciones propias de la tradición lógico-formal, a actuaciones de tipo material. Se trata de ejercicios adoptados por fuera de las modalidades jurídico públicas, desprendidas de procedimientos que reglamentan su elaboración, adopción y ejecución, con denominaciones que no responden a las modalidades tradicionales, y que abren el umbral de la incertidumbre sobre su fuerza obligatoria o su nivel de vinculación.

En específico, la ausencia del referencial lógico-formal sobre CIS para vivienda social se suplió por medio de actuaciones administrativas materiales del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (2011); son un conjunto de cuatro guías que orientan la construcción sostenible en esa modalidad de edificación: la primera, “Calidad en la Vivienda de Interés Social”, que incluye determinantes poblacionales para la formulación de proyectos de vivienda de interés social, para la selección del terreno, para el diseño arquitectónico urbano, y para el diseño de las viviendas; la segunda está destinada a los materiales en la construcción de vivienda de interés social, incluye el ciclo de vida de dichos materiales, el aislamiento térmico, y derroteros de arquitectura bioclimática; la tercera, denominada “Las normas aplicables en el desarrollo de vivienda de interés social” (2011), integra el reglamento de construcciones sismo resistentes NSR-10; del sector agua potable y saneamiento básico – RAS 2000, el reglamento técnico de instalaciones eléctricas – RETIE, el manual de especificaciones técnicas de construcción, el reglamento técnico de tuberías de acueducto y alcantarillado, y el reglamento de eficiencia energética, y por último, los “Procedimientos en Vivienda de Interés Social” (2011), se ocupa de oferentes, subsidio familiar de vivienda, pólizas, y declaratorias de incumplimiento.

La actuación material se hace evidente en la vivienda social, pero su empleo por parte de la administración nacional también es ejemplo en el desarrollo que se le dio a la Resolución 0549 con la Guía de Construcción Sostenible para el Ahorro de Agua y Energía en Edificaciones, y con el Mapa de clasificación del clima en Colombia para la identificación de los requisitos de la resolución según el piso térmico” (CONPES 3919, 2018: 18). No se puede omitir la Cartilla de Criterios Ambientales para el Diseño y Construcción de Vivienda Urbana, (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2012), lo que hace de la actuación material una modalidad creciente en el ejercicio de la función administrativa para los ámbitos urbano y territorial. A las anteriores no solo hay que sumar sino destacar las disposiciones elaboradas por el Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificación – ICONTEC, una organización privada sin ánimo de lucro que al desplazar a las autoridades administrativas con competencia reglamentaria, abre las puertas a la actuación administrativa informal.

En ese panorama se retoma el segundo interrogante ¿Por qué puede ser la actuación administrativa informal un mecanismo para las administraciones locales que incremente y efectivice el referencial que le permita ejecutar CIS como parte de la función pública del urbanismo? frente al cual se proponen cuatro respuestas: Por la proximidad que presenta con la actuación administrativa material, por las posibilidades que ofrece en un modelo de Estado de corte finalista que reconoce con autonomía el ejercicio de las administraciones locales; por los precedentes de actuaciones administrativas informales en los ámbitos urbanos y territoriales en supuestos de ausencia, mera enunciación o parcialización de la normativa, y por el potencial del rigor subsidiario del que es titular la administración local.

IV. LA ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA INFORMAL COMO UNA POSIBILIDAD PARA LA CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA SOSTENIBLE

La actuación administrativa informal se asume como una especie de las actuaciones administrativas materiales (Sospedra, 2024), aunque no se subsume por completo en estas últimas, pues su relación está dada en que “no responden a las categorías fundamentales del sistema de actos jurídico públicos (...) al no

manifestarse por relación con acto, norma o contrato, son ajenas a cualquier procedimiento administrativo” (Agudo González, 2013: 131 - 132). Las actuaciones administrativas informales en Colombia “serían una manifestación parcial de los atributos de la actividad material, en donde el hecho exclusivo de su falta de regulación no es una razón para eludir o excluir la importancia de sus efectos” (Castro Buitrago, 2017: 249), pues si bien no se sustentan en una o varias normas jurídicas particulares, expresas, completas o actuales, si lo hacen en principios rectores, fines y valores que le proporcionan el mínimo de juridicidad, de manera que pudiendo estar por fuera de la Ley, son actuaciones que no están por fuera del Derecho.

Se trata de una de las modalidades que tiene la administración pública para manifestar o comprometer su competencia, no se corresponde con las formas jurídicas clásicas al estar cercana a la modalidad de las actuaciones materiales (Agudo González, 2013), toda vez que estas no se corresponden con las formas jurídicas reguladas, se les atribuye falta de coercibilidad, el incumplimiento de requisitos propios de los actos jurídico – públicos, e incluso se menosprecian con falta de eficacia, viendo en ellas: “la materialización fáctica y técnica de las atribuciones jurídico-políticas conferidas por el ordenamiento a la Administración” (Agudo González, 2013: 131 - 132). Sin embargo, en las actuaciones informales se ven claras opciones para efectivizar las decisiones adoptadas por una administración local, si se tiene presente que su proximidad con las actuaciones materiales le confieren efectos que no se pueden desconocer.

La actuación administrativa informal no se corresponde con una forma jurídica en sentido propio, en la medida que no se remite a un régimen jurídico completo como el que se ocupa de los actos, los contratos o los reglamentos, razón para ver en ella una expresión de actuación de la administración, más no una actuación jurídica de la administración (Rodríguez de Santiago, 2023). La informal se integra por las actuaciones producidas al margen de las modalidades formalizadas que rigen la actuación de la administración, incluyendo aquellas que buscan motivar o influir la realización de un comportamiento sin acudir a una forma determinada (Velasco Rico, 2022), razón por la que “En ese gran ámbito de fenómenos que

reciben la calificación de informales se van formando prácticas típicas consensuales que se basan en convergencias y compensaciones y que van generando nuevas pautas de actuación” (Schmidt-Assmann, 2003: 337).

Las actuaciones informales son un mecanismo de actuación que puede surgir con independencia de un acto jurídico-público, no tienen la necesidad de expresarse a través de una de las formas tradicionales establecidas desde el ámbito general administrativo, como tampoco cuentan con un procedimiento reglado que defina su origen y destino, persiguen la realización de un fin jurídico, y son adelantadas por la autoridad que tiene el deber de asegurar dicho fin, pueden comprometer el ámbito interno de la administración, o el externo, cuando generan efectos en un ciudadano.

Se trata de acciones que proponen “reformular buena parte del principio de vinculación administrativa a la legalidad y escalar su fundamentación a las normas constitucionales y a la nueva realidad que debe encarar el Estado social de Derecho en la actualidad.” (Santaella Quintero, 2011: 93), razón para ver en ellas una modalidad “que no está fijada jurídicamente y que, por consiguiente, complementa a las reglas jurídicas en una relación alternativa: la actuación informal de la Administración se hace, pues, idéntica con la actuación no regulada jurídicamente” (Brohm, 1969 citado en Schulze-Fielitz, 1993: 92), una modalidad que nunca ha estado prohibida, siempre que “La teoría de las formas jurídicas nunca ha llegado a establecer una reserva en el sentido de que sólo puede actuarse a través de una de esas formas jurídicas” (Schmidt-Assmann, 2003: 334).

V. PRECEDENTES DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA INFORMAL EN LOS ÁMBITOS URBANO Y TERRITORIAL

La realización del CIS en la función pública del urbanismo colombiano se proyecta a través de dos grandes posibilidades de actuación de la administración, de una parte, la formal, ejecutada a través de mecanismos jurídicos de actuación amparados en el principio de legalidad, y de otra parte, a través de la actuación administrativa informal, en supuestos en los cuales los hechos que integran la realidad no se reflejan en las disposiciones y los procedimientos administrativos

vigentes, y las necesidades claman su ejecución como la figura para asegurar el disfrute de intereses públicos propios de la escala local. Se trata de la remisión a los contenidos constitucionales para asegurar la realización de una de las expresiones de la sostenibilidad que es un fin del Estado.

En ámbitos como el urbano y el territorial, los precedentes de la actuación administrativa informal son referentes para una CIS que puede ir más allá de lo que las normas contemplan hasta el día de hoy. Uno de esos precedentes parte de la Ley 1454 de 2011 (Congreso de la República de Colombia, 2011) que le asignó a los departamentos la función de “articular sus políticas, directrices y estrategias de ordenamiento físico-territorial con los planes, programas, proyectos y actuaciones sobre el territorio, mediante la adopción de planes de ordenamiento para la totalidad o porciones específicas de su territorio” (Congreso de la República de Colombia, 2011, Ley 1454 Artículo 29, 2). Los Planes Departamentales de Ordenamiento Territorial (PDOT), si bien no se localizan como competencia de los municipios ni de los distritos, están en manos de los departamentos, que comparten con la escala local la naturaleza de entidad territorial, y por ello, gozan de autonomía, dando lugar a que la expedición de ese instrumento se constituya en una potencial fuente normativa que impacta la función pública del urbanismo.

Si bien esa función apareció en el 2011, hasta la fecha no se ha promovido un desarrollo regulativo ni reglamentario que permita aliviar los temores de muchas de las administraciones departamentales para formular y adoptar los POTD, lo que abre un supuesto propicio a la actuación administrativa informal, siempre que esos instrumentos no están llamados a las formas jurídico-públicas tradicionales, no tienen regulado el procedimiento de su formulación y adopción, pero si tienen asignada una administración competente, con fines públicos por materializar.

Ante la ausencia del desarrollo regulativo y reglamentario, los POTD están sujetos a los “Lineamientos para el proceso de ordenamiento territorial departamental. Contenidos básicos” (Secretaría Técnica Comisión de Ordenamiento Territorial Nacional, 2013), y al “Plan de Ordenamiento Departamental – POD. Kit de

Ordenamiento Territorial” (Departamento Nacional de Planeación, 2017) que se sustenta en el Acuerdo 10 de la Comisión de Ordenamiento Territorial – COT, de 2016, todas expresiones administrativas materiales.

Un segundo precedente está en la reglamentación no mediada por ley nacional para desarrollar planes parciales, que se ejemplifica con el caso del Plan Parcial de El Naranjal y Arrabal en Medellín (Alcaldía de Medellín, Decreto 1284, 2020). En un principio, ese plan parcial no pudo ser ejecutado por la inexistencia de disposiciones nacionales que lo reglamentaran como instrumento de gestión del suelo, razón que llevó al mismo municipio a superar el vacío expidiendo una reglamentación no respaldada en legislación ni en reglamentación nacional con la que fijó las condiciones, requisitos y procedimiento para materializar el plan parcial. Si bien esa actuación administrativa podría ser catalogada como ilegal por faltar a un presunto respaldo de legalidad, o a un procedimiento que sirviera de garantía para los destinatarios de la actuación, lo cierto es que la iniciativa se sustentó en los mandatos de optimización del principio de autonomía administrativa, a partir de los cuales la realización de los fines de la función pública del urbanismo y el cumplimiento de la función constitucional de ordenar el territorio, promovieron la materialización de la potestad autoreglamentaria para un caso desprovisto de respaldo legal.

Entre los determinantes jurídicos de superior jerarquía que se imponen al ejercicio de la función pública del urbanismo se identifican varias modalidades de actuación administrativa informal de tipo ambiental, entre ellas, algunas trabajadas por Castro Buitrago (2017). Sobre el cometido de protección a la biodiversidad se han desarrollado dos estrategias que configuran precedentes de actuaciones administrativas informales; la primera son los Memorándum de Entendimiento (Mde), explicados como “instancia de articulación de carácter técnico y político que propicia la participación y coordinación de actores gubernamentales y no gubernamentales (...) con el fin de apoyar la implementación del Plan de Acción del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP) (Sistema Nacional de Áreas Protegidas)” (SINAP, 2010: 1), una modalidad de participación que no tienen una regulación ni específica ni especial, como tampoco procedimientos reglados que

fijen los términos de su convocatoria, el desarrollo de encuentros, la elaboración de acuerdos, ni se refiera a los efectos vinculantes que puedan generar, pero que si se asocian a autoridades encargadas de velar por los valores que reposan en el SINA: El Mde es un acuerdo escrito que firman las organizaciones civiles y los representantes legales de las entidades públicas que no se corresponde con ninguna de las formas clásicas de actuación de la administración, en el cual definen la estructura organizativa de sus reuniones y las funciones que las orientan, y si bien no tiene poder legal vinculante, se reconoce como la plataforma del trabajo conjunto entre las partes.

La segunda estrategia de protección a la diversidad son los Regímenes Especiales de Manejo (REM), que tampoco se corresponden con ninguna de las formas clásicas de actuación de la administración, ni cuentan con procedimientos reglados, pues son procesos de concertación realizados entre las autoridades competentes del Sistema de Parques Nacionales Naturales y las comunidades étnicas, a través de los cuales definen formas alternativas de conservación en casos donde el suelo protegido concurre con el territorio de la comunidad. Los REM se plasman en documentos escritos que contienen los compromisos y materias acordados por las partes y se designa el órgano encargado del seguimiento y cumplimiento.

VI. DISCUSIÓN

La CIS ha tenido un recorrido creciente en las administraciones locales de Colombia bajo la modalidad de política, lo que representa procesos decisionales para la ejecución de actuaciones administrativas en materia de sostenibilidad urbana y territorial a partir de los atributos de la autonomía local; en otras palabras, la CIS viene siendo objeto de actuación administrativa por medio de un mecanismo de actuación que si bien es convencional, no ha sido propiamente formalizado por el Derecho administrativo general, como son las políticas. Con los precedentes de actuación informal develados, cabe preguntarse si las actuaciones adelantadas por las administraciones locales a través de políticas que incluyen la realización de la CIS, vienen siendo posibilidades de actuaciones informales.

1. El Plan de Ordenamiento Territorial como referente de política para la CIS

La función pública del urbanismo que le corresponde a los municipios y a los distritos es en su conjunto la función de ordenar el territorio, y para guiar ese ejercicio, el ordenamiento jurídico le impone a las entidades territoriales locales la elaboración y adopción del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), un instrumento legalmente que "(...) Constituye sólo una de las estrategias a través de las cuales se implementa la política de ordenamiento territorial en el municipio, distrito o área metropolitana." (Corte Constitucional, 2006, C – 117), razón para acogerlo como un mecanismo jurídico de actuación que define la política urbana y territorial local, siendo el resultado de un proceso decisional sustentado en la democracia participativa, por medio del cual se direcciona la toma de decisiones que han de ser ejecutadas a través de acciones y actuaciones urbanísticas.

En la experiencia de algunas entidades territoriales locales que son capitales de departamento, los POT se han convertido en el mecanismo jurídico de actuación que dan lugar a ejercicios reglamentarios y políticos de CIS. En el caso de la ciudad de Montería, el POT (Decreto 0505, 2021) contempla varias disposiciones encaminadas a ese fin a partir del ámbito de la gestión del riesgo de desastre, se presenta cuando condicional la ejecución de las nuevas actuaciones de desarrollos y edificaciones a la reducción de mínimo un 50% del hidrograma de caudal máximo, comparando la escorrentía de agua sin el proyecto urbanístico, de la escorrentía con el proyecto urbanístico. El 50% restante que resulta de la reducción del hidrograma debe ser sometido a acciones de recuperación y ampliación de la capacidad del sistema de canales por medio del programa de Drenaje Urbano Sostenible, exaltando que dicho plan aparece proyectado en el POT pero no se trata de un instrumento adoptado, lo que se puede traducir en la ineficacia de las disposiciones sobre la reducción del hidrograma, y con ello, en la ineficacia de la mitigación de las inundaciones.

El POT de Montería (Acuerdo 003, 2021) establece que la obtención de una licencia urbanística para urbanización y/o construcción está condicionada desde el año que entró en vigencia el POT a la realización de estudios de detalle y a la

adopción de medidas de mitigación en áreas de suelo urbano y de expansión catalogadas como de amenaza media y alta por eventos de inundación. De allí que en su artículo 312 reglamente lo que denomina como Código de Urbanismo y Construcción Sostenible, que son el mínimo de disposiciones jurídicas por medio de las cuales sujeta a las ya mencionadas actuaciones de urbanización y construcción en suelos urbanos y de expansión. No obstante, al igual que el Plan de Drenaje Urbano Sostenible, el citado Código no fue reglamentado en su totalidad y quedó como una proyección de la capacidad normativa del municipio.

Los mínimos a los cuales condiciona las actuaciones de urbanización y edificación se limitan a los proyectos que tengan un área mínima de 800 m², en los cuales se debe “prever áreas que permitan la absorción del agua, libres de edificación y/o superficies impermeables, para favorecer la protección, cuidado y preservación de los espacios verdes públicos.” (Acuerdo 003, 2021, artículo 312). Además, incluye la obligación de asegurar mecanismo para la reducción de escorrentía de las aguas lluvias. El caso del POT de Montería representa la proyección de políticas sobre CIS cuyos contenidos responde a necesidades particulares de la jurisdicción municipal, lo que abre paso a un ejercicio reglamentario de materias que no tienen sustento lógico-formal específico, pero que terminan referenciadas en el POT como actuación política formal.

Otro caso sobresale en el POT de la ciudad de Santa Marta (Acuerdo 011, 2020), que contempla la posibilidad de acceder a edificabilidad adicional en el tratamiento urbanístico de desarrollo o urbanización, a partir de la adaptación que se haga de la construcción al cambio climático, por lo que contempla acciones de ahorro de agua consistentes en la reutilización de agua de condensación, y el bajo consumo de agua potable; en energía incluye el uso de fuentes luminarias LEED, el uso de sensores de iluminación, el empleo de energías renovables, y reducir el ingreso de la radiación solar al interior de los espacios; el empleo de plataformas para promover la adaptación por el incremento del nivel del mar, y para el confort climático, la creación de terrazas verdes, la arborización de espacios privados afectos al uso público, y la ventilación cruzada. Al igual que el caso de Montería, el el POT de Santa Marta representa la proyección de políticas sobre CIS cuyos

contenidos responde a necesidades particulares de la jurisdicción municipal, lo que abre paso a un ejercicio reglamentario donde no todas las materias ni las acciones urbanísticas tienen sustento lógico-formal específico, pero terminan referenciadas en el POT como actuación política formal.

2. Actuaciones administrativas sobre CIS sin referentes jurídico suficientes: Bogotá

En el caso de Bogotá, capital de la República de Colombia, se identifica la Política Pública de Ecurbanismo y Construcción Sostenible (2015), la cual fue formalizada por medio del Decreto 566 de 2014 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2014). Si bien la política fue protocolizada en un reglamento, su tras escena ofrece un panorama muy afín con el ejercicio de la autonomía local, referenciada en la formulación de esa política a través del referente jurídico de posibilidad amplia y no expreso y concreto.

Si se tiene presente que la política distrital fue formulada en el año 2014, se tendrá en cuenta que nació a la par de la Política Nacional de Cambio Climático (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2014), lo que devela una concomitancia de políticas en el tiempo, que no hace posible asegurar que la distrital sea reflejo o producto de la incidencia que ejerció la política nacional, lo que la deja en condición de ser un precedente autónomo que se referenció en otras fuentes diferentes a la política nacional. Dichas fuentes aparecen reseñadas a lo largo del documento que la desarrolla, y se aprecia allí no solo una mención enfática al reconocimiento y protección del derecho constitucional a gozar de un ambiente sano (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2014, Decreto 566 :34), sino el apoyo en el enfoque de sostenibilidad que dispone la ya citada Ley 99 de 1993 (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2014, Decreto 566: 24).

Antes de recurrir a disposiciones legales y reglamentarias expresas y concretas sobre CIS, la Política Pública de Ecurbanismo y Construcción Sostenible (2015) es ejemplo de una fundamentación en instrumentos internacionales ambientales, tanto de derecho blando no vinculante, como de derecho con fuerza vinculante, entre los que sobresalen la Declaración de Estocolmo de 1972, o la Declaración

de Río de Janeiro de 1992. Lo anterior refleja el ejercicio administrativo autónomo referenciado en disposiciones no solo amplias y genéricas frente al CIS, por medio de las cuales la administración distrital superó la ausencia de normas expresas y específicas, sino que se constata una actuación administrativa desprovista de procedimientos y contenidos específicos a desarrollar por vía reglamentaria, concentrada en la realización de fines públicos locales con repercusión externa.

En la edición publicada en el 2015 se reseña como fuente el Decreto 1285 de 2015, pero el resto de referencias jurídicas nacionales se corresponden con aquellas propias de posibilidad amplia, como es el caso de la Ley 373 de 1997, y la Ley 697 de 2001, lo que hace de la política en mención un caso muy próximo a una actuación administrativa informal que responde a lo incompleto, insuficiente y desactualizado del orden legal para realizar los fines de la sostenibilidad en el campo de la construcción.

3. Actuaciones administrativas sobre CIS sin referentes jurídico suficientes: Área Metropolitana del Valle de Aburrá

Con una cobertura territorial que abarca a diez municipios del departamento de Antioquia, cuya concentración demográfica supera los 3.000.000 de habitantes, el Acuerdo Metropolitano N. 5 del 2014 (Junta Metropolitana del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2014) reconoce para el Área Metropolitana del Valle de Aburrá a la construcción sostenible como un hecho metropolitano y fija los lineamientos para formular una política pública de construcción sostenible. Al igual que en el caso de Bogotá, es de resaltar que la política fue formulada en el año 2014, nació a la par de la Política Nacional de Cambio Climático (Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2014), y coincide en la concomitancia de políticas en el tiempo, lo que no permite asegurar que sea reflejo o producto de la política nacional, lo que la deja en condición de ser un precedente autónomo que se referenció en otras fuentes diferentes a la política nacional.

En sintonía con lo anterior, los referentes que motivaron el Acuerdo Metropolitano N. 5 de 2014 son inicialmente de tipo constitucional, donde se referencia el sustento básico fundamental de las áreas metropolitanas (Junta Metropolitana del

Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2014, Artículo 319), y luego los mandatos fundamentales de corresponsabilidad ambiental (Junta Metropolitana del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2014, Artículo 8), la función ecológica de la propiedad privada (Junta Metropolitana del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2014, Artículo 58), y el derecho a gozar de un ambiente sano (Junta Metropolitana del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2014, Artículo 79). Los referentes legales en los que se apoya el Acuerdo son generales y no tienen relación con la CIS, como son la remisión a los determinantes legales de superior jerarquía de la Ley 388 de 1997, o las normas legales de áreas metropolitanas que justifican la actuación por medio de políticas públicas.

Lo anterior no solo deja en absoluta lejanía al Acuerdo respecto de las disposiciones jurídicas y políticas amplias pero relacionadas con la CIS, sino que devela un ejercicio autónomo sustentado en contenidos constitucionales para hacer frente a un hecho metropolitano que define la realidad de diez municipios que comparten condiciones ambientales y territoriales.

VII. CONCLUSIONES

En Colombia la actuación administrativa informal se consolida como un mecanismo de actuación de la administración local que contribuye con el ejercicio de la función pública del urbanismo, dando lugar a la satisfacción de fines que cada jurisdicción local tiene que afrontar en casos que no están formalmente normados, que están meramente enunciados, que están parcialmente desarrollados, o cuyos fines quedan previstos o mencionados en el ordenamiento jurídico sin apoyarse en un compendio de normas que los respalden de manera expresa y que proporcionen un referente claro de legalidad.

De allí que la actuación administrativa informal no emprende una tarea de derogación de los mecanismos jurídicos de actuación con los que cuenta la administración local, sino que devela sus falencias y promueve la transformación en la comprensión de la actuación de ese poder público, en escalas locales, a través de otros mecanismos que sin salirse de la juridicidad, no siempre estarán aferrados a los contenidos normativos más si a los constitucionales.

Lo anterior ha hecho que en Colombia los ámbitos de referencia urbana y territorial registren casos como los evidenciados con los PDOT, los desarrollos reglamentarios no mediados por legislación nacional para formular y ejecutar instrumentos de gestión del suelo como los planes parciales, los Med y REM como mecanismos para la protección a la diversidad, o la consulta previa, en los que se constata que la informalidad es una modalidad de actuación de la administración, respaldada en la juridicidad del orden constitucional, cuyos efectos resguardan el amparo de derechos que son propios del ejercicio de la función pública del urbanismo.

La CIS se suma como un nicho de actuaciones de la administración en el que se corrobora la existencia y validez de la actuación administrativa informal en la función pública del urbanismo colombiano, gracias a que el principio constitucional de autonomía local lo permite, y a que este principio se enmarca en un funcionamiento administrativo del Estado de tipo finalista que va por encima del legalista, donde la administración local debe cumplir con la realización de los fines públicos del Estado Social y Democrático de Derecho, muchos de ellos previstos en modalidad de derechos en la Constitución Política expresamente adscritos a la sostenibilidad ambiental, social y económica.

En el ordenamiento jurídico colombiano el CIS es un fin jurídico, adscrito a la sostenibilidad como fin mayor del Estado Social y Democrático de Derecho, y como tal, no está previsto de manera expresa y textual en disposiciones jurídicas o políticas del orden nacional, pues se viene configurando a partir de la necesidad local de grandes centros urbanos que ven en las presiones de los problemas públicos ambientales la fuerza primaria para emprender actuaciones administrativas de corte finalista, que ante la ausencia, parcialidad o insuficiencia de referentes legales y reglamentarios, han llegado acudir a la informalidad para tomar decisiones que realizan cometidos del CIS.

Se trata de referentes legales parciales e insuficientes porque a partir de la pregunta ¿Cuenta Colombia con un referencial jurídico y político suficiente y actualizado que le permita a las administraciones locales promover construcciones

inmobiliarias sostenibles eficaces en los ámbitos urbano y territorial? la respuesta puede depender de la comprensión jurídico administrativa con la cual se quiera ver el modelo de Estado imperante en Colombia, por lo que pretender imponer una comprensión jurídico-formal y legalista dará como respuesta que el ordenamiento jurídico es insuficiente porque no ha desarrollado de forma integral y suficiente los referenciales normativos que abarquen las potencialidades que la CIS ha desarrollado en las distintas dimensiones que la convocan para asegurar los derechos colectivos y del ambiente que pregona el orden constitucional, y con ello, se afecta el principio de seguridad jurídica que respalda las actuaciones de la administración y desampara la prevención del daño antijurídico. Pero desde una comprensión que no sea jurídico-formal y legalista, sino jurídico-materia y finalista, la respuesta también está en la insuficiencia del ordenamiento jurídico frente a la CIS, pero no propiamente como una circunstancia reprochable sino como previsible, en la medida que ni debe ni puede el ordenamiento jurídico contemplar todas las posibilidades de supuestos hipotéticos en CIS para proveer de un marco normativo a las administraciones locales competentes de dicha materia al ejercer la función pública del urbanismo.

En ese orden que ante la insuficiencia de referentes jurídicos y políticos formales en Colombia la CIS tenga igual o mayor respaldo en actuaciones administrativas materiales, como las distintas y variadas cartillas y guías emanadas de autoridades administrativas, que en las normas jurídicas que no se han focalizado en una comprensión integral del hecho de la sostenibilidad en la actividad urbanizadora presente en los ámbitos locales.

Con dichos insumos la autonomía local viene siendo el referencial constitucional, no propiamente legal, a partir del cual se formulan políticas locales que, si bien alcanzan formalizaciones tradicionales, tienen como insumos disposiciones de derecho blando que en la mayoría de los casos no cuentan con carácter vinculante, además de lecturas locales que se remiten a contenidos constitucionales amplios que blindan las actuaciones de la administración local.

VIII. BIBLIOGRAFÍA

- Acosta, Domingo (2009): “Arquitectura y construcción sostenibles: conceptos, problemas y estrategias”, en *DEARQ – Revista de Arquitectura*, núm. 4, pp.14 – 23.
- Agudo González, Jorge (2011): “La concertación con la administración. Especial referencia a la concertación informal”, en *Opinión Jurídica*, núm. 10, pp.15-32.
- Agudo González, Jorge (2013): “Actuación material e informalidad. El ejemplo de la concertación con la administración”, en *Revista Aragonesa de Administración Pública*, núm. 41 – 42, pp. 123 – 172.
- Alcaldía Mayor de Bogotá (2014) Decreto 566, por el cual se adopta la Política Pública de Ecurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito capital 2014 – 2024.
- Alcaldía Mayor de Bogotá (2015) Documento ejecutivo: Política Pública de Ecurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá. Bogotá: Exprecards S.A.S.
- Alcaldía del Municipio de Medellín (2000), “Decreto 1284, por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal”, Medellín.
- Bonilla Castro, Elssy, & Rodríguez Sehk, Penélope (1995): *Más allá del dilema de los métodos. La investigación en ciencias sociales*, Bogotá: Universidad de Los Andes – Grupo Editorial Norma.
- Brohm, Winfried (1969): *Strukturen der Wirtschaftsverwaltung*, Berlín, Stuttgart: W. Kholhammer.
- Cámara Colombiana de la Construcción – CAMACOL (2021): “Colombia es líder mundial en construcción sostenible”: presidenta de Camacol. <<https://camacol.co/prensa/noticias/colombia-es-lider-mundial-en-construccion-sostenible-presidenta-de-camacol>> [Última consulta, 14 de diciembre de 2024]

Castro Buitrago, Erika Joullieth (2017): *Derecho ambiental y gobernanza. La concertación como actuación informal de la administración*, Medellín: Sello editorial Universidad de Medellín.

Congreso de la República de Colombia (1993): Ley 99, por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial N. 41.146 de 22 de diciembre de 1993.

Congreso de la República de Colombia (1997): Ley 373, por la cual se establece el programa para el uso eficiente y ahorro del agua. Diario Oficial N. 43.058 de 11 de junio de 1997.

Congreso de la República de Colombia (2014): Ley 1715, por medio de la cual se regula la integración de las energías renovables no convencionales al Sistema Energético Nacional. Diario Oficial B. 49.150, de 13 de mayo de 2014.

Congreso de la República de Colombia (2021): Ley 2099, por medio de la cual se dictan disposiciones para la transición energética, la dinamización del mercado energético, la reactivación económica del país y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial N. 51.731 de 10 de julio de 2021.

Consejo Nacional de Política Económica y Social – CONPES de la República de Colombia (2018): Política Nacional de Edificaciones Sostenibles.

Corte Constitucional de la República de Colombia (2006): Sentencia C – 117. M. P.: Jaime Córdoba Triviño.

Corte Constitucional de la República de Colombia (2020): Sentencia C – 138. M. P.: Alejandro Linares Cantillo.

Concejo Municipal de Montería (2021): Acuerdo 003, por medio del cual se adopta una revisión general ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Montería.

Concejo Distrital de Santa Marta (2020): Acuerdo 011, por el cual se revisa, modifica y expide el Plan de Ordenamiento Territorial “POT 500 años” del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta 2020 – 2032.

Departamento Nacional de Planeación, (2017): “Plan de Ordenamiento Departamental – POD. Kit de Ordenamiento Territorial”, Bogotá, Departamento Nacional de Planeación.

Duquino Rojas, Luis Gabriel, Escorcía, Olavo, Garzón, Olga, Montoya, Juanita, y Ballén Zamora, Sergio (2021): “Urbanismo y construcción sustentable en Colombia: estado de la cuestión normativa”, en Pablo Torres Lima, Alberto Cedeño Valviviezo, y Amparo de Urbina (Coords), *Enfoques del ecourbanismo para ciudades de América Latina. Parte I. Premisas conceptuales y enfoques metodológicos*, Ciudad de México: Universidad Autónoma Metropolitana.

Galeano Marín, María Eumelia (2009): *Diseño de proyectos de investigación cualitativa*, Medellín: Fondo Editorial Universidad Eafit.

Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificaciones – ICONTEC (1997): Norma Técnica Colombiana sobre Ingeniería Civil y Arquitectura. Uso de la madera en la construcción.

Instituto Colombiano de Normas Técnicas y Certificaciones – ICONTEC (2014): Norma Técnica Colombiana sobre Sello Ambiental Colombiano. Criterios ambientales para productos de primero y segundo grado de transformación de guadua angustifolia kunth.

Ishikawa, Toshiyuki (1992): *Friedrich Franz von Mayer. Bergunder der “juristischen Methoden” im deutschen Verwaltungsrecht*, Berlín: Duncker y Humbolt.

Junta Metropolitana del Valle de Aburrá (2014): Acuerdo Metropolitano N. 5, por medio del cual se declara como hecho metropolitano la construcción sostenible y se establecen lineamientos básicos para formular una política

pública de construcción sostenible para el Valle de Aburrá. Gaceta Oficial N. 4222 de marzo 14 de 2014.

Meyer-Hesemann, Wolfgang (1981): Methoddenwaldel in der Verwaltungsrechtswissenschaft, Müller C.F.

Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible (2010): Memorando de entendimiento para implementar el plan de acción del SINA: Bogotá: Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la República de Colombia (2017): Política Nacional de Cambio Climático. Bogotá: Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible <<https://www.minambiente.gov.co/wp-content/uploads/2022/01/9.-Política-Nacional-de-Cambio-Climatico.pdf>> [Última consulta, 14 de diciembre de 2024]

Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible de la República de Colombia (2012): Cartilla de criterios ambientales para el diseño y construcción de vivienda urbana. Bogotá: Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

Ministerio de Minas y Energía de la República de Colombia (2010): Resolución 18-0919, por la cual se adopta el Plan de Acción Indicativo 2010-2015 para desarrollar el Programa de Uso Racional y Eficiente de la Energía y demás Formas de Energía No Convencionales, PROURE, se definen sus objetivos, subprogramas y se adoptan otras disposiciones al respecto.

Ministerio de Minas y Energía de la República de Colombia (2016): Resolución 41286, por la cual se adopta el Plan de Acción Indicativo 2017-2022 para el desarrollo del Programa de Uso Racional y Eficiente de la Energía (Proure), que define objetivos y metas indicativas de eficiencia energética, acciones y medidas sectoriales y estrategias base para el cumplimiento de metas y se adoptan otras disposiciones al respecto.

Ministerio de Minas y Energía de la República de Colombia (2022): Resolución 40156, por la cual se adopta el Plan de Acción Indicativo 2022-2030 para el desarrollo del Programa de Uso Racional y Eficiente de la Energía,

PROURE, que define objetivos y metas indicativas de eficiencia energética, acciones y medidas sectoriales y estrategias base para el cumplimiento de metas y se adoptan otras disposiciones.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de la República de Colombia (2015): Decreto 1285, por el cual se modifica el Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con los lineamientos de construcción sostenible para edificaciones.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de la República de Colombia (2022): Resolución 0019, por medio de la cual se definen los requisitos de sostenibilidad en el marco del programa FRECH NO VIS.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de la República de Colombia (2015): Resolución 0549, por la cual se reglamenta el Capítulo 1 del Título 7 de la Parte 2, del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en cuanto a los parámetros y lineamientos de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en edificaciones.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (2011): Guía de Asistencia Técnica para Vivienda de Interés Social. Calidad en la Vivienda de Interés Social. Bogotá: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (2011): Guía de Asistencia Técnica para Vivienda de Interés Social. Los materiales en la construcción de Vivienda de Interés Social. Bogotá: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (2011): Guía de Asistencia Técnica para Vivienda de Interés Social. Las normas aplicables en el desarrollo de Vivienda de Interés Social. Bogotá: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (2011): *Guía de Asistencia Técnica para Vivienda de Interés Social. Procedimientos en Vivienda de Interés Social*. Bogotá: Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de la República de Colombia (2014): *Plan de acción sectorial de mitigación para el sector vivienda y desarrollo territorial. Estrategia colombiana de desarrollo bajo en carbono*. Bogotá: Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Mis Finanzas para invertir (2022): “Colombia, líder regional en proyectos inmobiliarios sostenibles”, 7 de septiembre de 2022. <<https://www.misfinanzasparainvertir.com/colombia-proyectos-inmobiliarios-sostenibles/>> [Última consulta, 14 de diciembre de 2024]

Olgay, Víctor (1998): *Arquitectura y Clima. Manual de diseño bioclimático para arquitectos y urbanistas*, Barcelona: Editorial Gustavo Gili.

Parques Nacionales Naturales de Colombia (2010): “Memorando de entendimiento para implementar el plan de acción del SINAP”, Bogotá.

Richard Reed, Anita Bilos, Sara Wilkinson & Karl-Werner Schulte (2009): International Comparison of Sustainable Rating Tools, *Journal of Sustainable Real Estate*, núm. 1, pp. 1-22, DOI: 10.1080/10835547.2009.12091787

Robert Simons, Yan Xiao, Aaron Evenchik & Amanda Barreto (2022): Champlain Towers South Collapse: Frequency, Governance and Liability Issues, *Journal of Sustainable Real Estate*, núm. 14, pp. 57-74, DOI: 10.1080/19498276.2022.2104346

Rodríguez de Santiago, José María (2023): *Planes administrativos. Una teoría general del plan como forma de actuación de la Administración*, Madrid: Marcial Pons.

Rodríguez Potes, Lizeth, Villadiego Bernal, Kattia, Padilla Llano, Samuel Esteban y Osorio Chávez, Humberto (2018): “Arquitectura y urbanismo

sostenible en Colombia. Una mirada al marco reglamentario.”, en *Bitácora Urbano Territorial*, núm. 3, pp. 19 – 26.

Santaella Quintero, Héctor de Jesús (2011): “Algunas reflexiones sobre las nuevas formas de actuación administrativa impuestas por el mercado y la técnica y sus implicaciones para la metodología de la ciencia jurídica-administrativa”, en *Revista Digital de Derecho Administrativo*, núm. 5.

Schmidt Assmann, Eberhard (2003): *La teoría general del derecho como sistema. Objeto y fundamento de la construcción sistemática* (Trad. Basigalupo, M. et. alt), Madrid: Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales.

Schulze-Fielitz, Helmuth (1993): “¿Informalidad o ilegalidad de la actuación administrativa?”, en *Documentación Administrativa*, núm. 235-236.

Sospedra Navas, Francisco José (2024): “El control judicial de la actividad informal de la administración”, Ciclo de seminarios de actualización jurídica local Josep Maria Esquerda. Diputació de Barcelona, con la colaboración de Fundación Democracia y Gobierno Local, y Escola d’Administració Pública de Catalunya.

Vásquez, Iván Mauricio (2019): “Los determinantes de ordenamiento territorial como límite a la autonomía local en materia de disposición urbanística del territorio”, en *Revista Digital de Derecho Administrativo*, núm. 22.

Valverde Farré, Andrés, Chavarro Ayala, Diego, y Álvarez López, Arnoldo E. (2017): “Una aproximación al sistema voluntario de certificación de edificios denominado Bogotá Construcción Sostenible”, en *Arquitectura y Urbanismo*, núm. 3, pp. 71 – 85.

Yepes González, Ana María, y Bedoya Montoya, Carlos Mauricio (2023): “La construcción sostenible en el ámbito de la educación superior en Medellín, Colombia. El caso de la construcción con tierra”, en *Revista de Arquitectura*, núm. 2, pp. 10 – 22.

Yuni, José Alberto, & Urbano, Claudio Ariel (2014): *Técnicas para investigar: Recursos metodológicos para la preparación de proyectos de investigación*. Córdoba: Editorial Brujas.