

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE GRADO

Yo JULIÁN ANDRÉS ASCANIO RODRÍGUEZ identificado(a) estudiante de la Facultad de Gobierno y Relaciones Internacionales de la Universidad Santo Tomás, como autor/a del trabajo de grado presentado y titulado:

IMPLEMENTACIÓN DE LAS COMPETENCIAS DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA EN LA CALERA: ANALISIS JURÍDICO DE LA VENTA Y SUPERVISIÓN TERRITORIAL

Dirigido por: Dra. MARCELA JULIETH MAGALLANES MONTOYA

En referencia al documento, su autor, abajo firmante declara que:

- El trabajo de grado es inédito, original y de mi exclusiva autoría.
- El contenido del texto y el título no vulneran ningún tipo de derecho de autor, literario, de propiedad o marca de otras personas.
- Asumo la total responsabilidad del contenido expuesto en el trabajo de grado.
- El documento cumple con los requerimientos éticos, bioéticos y de integridad científica de la investigación.

Así mismo, asumo frente a la Universidad cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de la autoría o falta de originalidad del contenido del trabajo de grado presentado, como lo indica la Ley 44 de 1993 Sobre Derechos de Autor, el Art. 61 de la Constitución Política de Colombia, el Art. 671 del Código Civil y demás disposiciones legales.

En Bogotá D.C. a los 18 del mes de junio de 2025

Firma: 

Nombre y apellidos: **Julián Andrés Ascanio Rodríguez**

Cedula: **79'958.101**

Facultad de Gobierno y Relaciones Internacionales

Julián Andrés Ascanio Rodríguez
Dra. Marcela Julieth Magallanes Montoya
2025

**IMPLEMENTACIÓN DE LAS COMPETENCIAS DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA
Y CONTROL DE VIVIENDA EN LA CALERA: ANALISIS JURÍDICO DE LA
VENTA Y SUPERVISIÓN TERRITORIAL**

Julián Andrés Ascanio Rodríguez ¹

¹ Estudiante de Gobierno y Relaciones Internacionales, Universidad Santo Tomas,
julianascanio@usantotomas.edu.co

Contenido

IMPLEMENTACIÓN DE LAS COMPETENCIAS DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA EN LA CALERA: ANALISIS JURÍDICO DE LA VENTA Y SUPERVISIÓN TERRITORIAL	0
Resumen	2
Abstract	2
Planteamiento del problema.....	3
Pregunta de investigación	4
Objetivos	5
Objetivo general.....	5
Objetivos específicos.....	5
Justificación.....	5
Marco referencial.....	6
Estado del arte.....	6
Marco conceptual	8
Marco teórico	10
Metodología.....	12
Barreras normativas	19
Barreras administrativas	20
Barreras institucionales	21
Efectos de la falta de supervisión en la venta de inmuebles en La Calera.....	23
Análisis de efectos de la IVC en la venta de vivienda en La Calera y propuesta para su fortalecimiento	25
Propuesta normativa.....	26
Propuesta administrativa	29
Conclusiones.....	32
Bibliografía	34

Resumen

La supervisión de las ventas de viviendas en La Calera enfrenta importantes desafíos debido a la limitada implementación de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) por parte de las entidades territoriales. Este estudio examina el marco legal y administrativo actual para determinar qué herramientas legales pueden fortalecer la regulación y proteger a los compradores de vivienda. La hipótesis es que la falta de coordinación entre la normativa nacional y municipal ha generado deficiencias en la supervisión del mercado inmobiliario, impactando negativamente tanto el desarrollo territorial como la seguridad jurídica de los compradores. El estudio utilizará un enfoque jurídico y administrativo para identificar las barreras regulatorias y proporcionar mecanismos para mejorar la aplicación de las competencias de IVC en el municipio, toda vez que una vez revisada la información recopilada se evidencia un aumento significativo en el otorgamiento de licencias de construcción y las solicitudes de viabilidad de servicios públicos. Como resultado, buscamos contribuir al desarrollo de estrategias de vivienda que optimicen el gobierno local y regulen eficazmente el crecimiento urbano en La Calera. Este análisis permite identificar vacíos y barreras jurídicas y administrativas, así como sus impactos en el desarrollo urbano. A partir de ellos, se propone una estrategia integral de fortalecimiento del IVC que incluye una reforma normativa local, mecanismos de certificación previa y una reestructuración administrativa orientada a la transparencia y control ciudadano.

Palabras claves: Venta de vivienda, gestión territorial, normativa urbanística, inspección vigilancia y control

Abstract

The supervision of housing sales in La Calera faces significant challenges due to the limited implementation of Inspection, Surveillance, and Control (IVC) powers by territorial entities. This study examines the current legal and administrative framework to determine what legal tools can strengthen regulation and protect homebuyers. The hypothesis is that the lack of coordination between national and

municipal regulations has generated deficiencies in real estate market supervision, negatively impacting both territorial development and the legal security of buyers. The study will use a legal and administrative approach to identify regulatory barriers and provide mechanisms to improve the application of IVC powers in the municipality. Since a review of the information collected shows a significant increase in the granting of construction licenses and requests for the viability of public services. As a result, we seek to contribute to the development of housing strategies that optimize local government and effectively regulate urban growth in La Calera. This analysis allows for the identification of legal and administrative gaps and barriers, as well as their impacts on urban development. Based on these findings, a comprehensive strategy is proposed to strengthen the IVC, which includes a local regulatory reform, pre-certification mechanisms, and an administrative restructuring aimed at transparency and citizen oversight.

Key words: Home sales, land management, urban planning regulations, inspection, surveillance and control

Planteamiento del problema

El municipio de La Calera, ubicado a 15 kilómetros de Bogotá, ha experimentado una aceleración de su mercado inmobiliario en los últimos años, como lo demuestra el aumento en la tramitación de licencias de construcción y el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Sin embargo, esta dinámica ha revelado deficiencias significativas en la supervisión de la administración municipal sobre la venta de viviendas, específicamente en el ejercicio de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) asignadas a las entidades territoriales, que para el caso concreto recae en la Secretaría de Planeación del Municipio. Si bien las entidades territoriales están legalmente facultadas para ejercer funciones de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) sobre los procesos de desarrollo urbano y comercialización de viviendas, en la práctica se evidencian múltiples deficiencias. Estas incluyen el incumplimiento por parte de los

constructores de los plazos de entrega, las especificaciones técnicas acordadas y la formalización de los contratos de compraventa. Además, los compradores carecen de mecanismos efectivos de defensa y respuesta ante estas irregularidades, lo que vulnera sus derechos y socava la confianza en el mercado inmobiliario local.

Esta falta de supervisión efectiva durante las fases de venta formal de viviendas también tiene un impacto negativo en la planificación urbana, ya que permite prácticas que privan de herramientas de organización territorial y ejercen presión sobre la infraestructura y los servicios públicos. El principal problema que aborda este estudio es que el Municipio de la Calera por medio de la Secretaría de Planeación no ejerce sus funciones de IVC a los enajenadores, en relación con la venta formal de viviendas nuevas, la protección a los derechos de los compradores, sumado a las deficiencias legales, administrativas por la falta de personal idóneo impidiendo un control adecuado de estos procesos.

Al ofrecer mecanismos que optimizan su implementación, la investigación busca identificar los obstáculos legales y administrativos que enfrenta la entidad territorial para el desempeño de estas funciones. Se prevé que este análisis fortalezca la supervisión municipal del mercado inmobiliario en Calera y contribuya a construir un modelo de gestión más eficaz que garantice la seguridad de los compradores y un desarrollo urbano ordenado y sostenible.

Pregunta de investigación

¿Cómo la implementación efectiva de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control puede mejorar la regulación de la venta de vivienda y la protección de los compradores en La Calera?

Objetivos

Objetivo general

Analizar los efectos de la implementación de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control en la venta de vivienda en La Calera, y su efectividad para regular el crecimiento urbano y proteger a los compradores.

Objetivos específicos

1. Identificar las barreras normativas, administrativas e institucionales que dificultan la implementación efectiva de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) en la venta de vivienda en La Calera.
2. Evaluar el impacto de la falta de supervisión en la venta de viviendas en términos de seguridad jurídica para los compradores, cumplimiento de normativas y planificación territorial en el municipio.
3. Proponer un mecanismo legal y administrativo que fortalezca la aplicación del IVC en la venta de vivienda en La Calera, garantizando su efectividad en la regulación del crecimiento urbano y la protección de los compradores.

Justificación

Para garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística, salvaguardar los derechos de los compradores y promover un desarrollo urbano ordenado, la supervisión de la venta de inmuebles es un aspecto crucial de la gobernanza territorial. La deficiente aplicación de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) en el proceso de enajenación de vivienda nueva en el municipio de La Calera ha generado diversos problemas, como retrasos en la entrega de los inmuebles, incumplimiento de las especificaciones técnicas, información poco clara para el comprador y la falta de mecanismos efectivos de protección legal. Este estudio es relevante y necesario porque busca analizar la capacidad institucional y el marco legal del gobierno local para ejercer su control sobre el mercado inmobiliario. Su importancia radica en que no solo destaca las brechas en la armonización entre la normativa nacional y su implementación municipal,

sino que también sugiere maneras de fortalecer la gobernanza urbana desde el nivel local.

Además, la investigación contribuye a la creación de políticas públicas municipales más eficaces que utilizan la regulación del mercado inmobiliario como herramienta para la planificación urbana y la protección ciudadana. En este sentido, contribuye a mejorar la toma de decisiones locales, especialmente en relación con la organización territorial, la gestión del suelo y la garantía de condiciones de vida segura y digna para quienes ingresan a una vivienda municipal.

La investigación se organizará en tres dimensiones: desde una perspectiva jurídica, se desarrollará un análisis crítico del marco legal que regula la compraventa de viviendas nuevas; desde una perspectiva administrativa, se examinarán las limitaciones y capacidades institucionales del Estado administrativo para llevar a cabo las funciones de IVC; y desde una perspectiva social, se evaluarán las implicaciones de esta problemática en los compradores, como sujetos de derechos que requieren de mayor protección por parte del Estado.

Marco referencial

Estado del arte

Implementar eficazmente las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) en la venta de inmuebles es un desafío común en entornos metropolitanos dinámicos, en particular en municipios en expansión como La Calera. Numerosas experiencias nacionales e internacionales han demostrado la necesidad de marcos regulatorios específicos que permitan articular la planificación urbana, protegiendo al mismo tiempo los derechos de los compradores. Por ejemplo, (Smolka , 2013) examina los procesos de regularización de tierras y viviendas en América Latina, mostrando cómo la legalización de la informalidad, si bien necesaria en algunas situaciones, debe ir acompañada de mecanismos de control institucional que eviten la acumulación de asentamientos no planificados.

De manera complementaria, (Abramo, 2012) sugiere que la deficiente supervisión del mercado inmobiliario ha provocado la segmentación socioespacial y el

crecimiento de viviendas en condiciones precarias, una situación presente en el entorno colombiano. En este sentido, estudios como el de (Torres Tovar, 2007) destacan que la informalidad urbana no solo se ve impulsada por las ocupaciones ilegales, sino también por la falta de capacidad institucional para implementar la normativa vigente, lo que crea un entorno permisivo para prácticas que vulneran los derechos fundamentales.

La situación en el caso colombiano se agrava por las restricciones administrativas y legales que deben afrontar los gobiernos locales. (Ortiz Gómez, 2015) analizan los desafíos que enfrenta la organización territorial del país, señalando cómo las lagunas legislativas y la falta de coordinación entre los niveles gubernamentales dificultan la implementación del IVC, especialmente en municipios de categoría quinta (5) como La Calera. Estos estudios permiten establecer un marco comparativo que destaca las debilidades institucionales en diversas localidades y proporciona orientación para la creación de estrategias regulatorias más efectivas. Numerosos estudios han enfatizado la necesidad de fortalecer los niveles subnacionales de gobierno para lograr una planificación urbana más efectiva en el contexto de la gobernanza local y la gestión territorial. (Acosta, 2016) afirma que una definición clara de las competencias de los distintos niveles gubernamentales es esencial para una supervisión eficaz del mercado inmobiliario. Su propuesta de modelos descentralizados sugiere que los municipios pueden implementar mecanismos de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) más adaptados a sus dinámicas territoriales gracias a su mayor autonomía técnica y financiera. En este sentido, (Farinós Dasí, 2013) sugiere un enfoque de gobernanza territorial que combina herramientas de monitoreo y control con procesos de participación ciudadana para mejorar la toma de decisiones a nivel local. Estas propuestas son especialmente pertinentes para municipios de nivel intermedio como Calera, donde la capacidad institucional es limitada y las herramientas de gestión del suelo suelen estar subdesarrolladas o mal implementadas. (Arias Ruiz, 2023) examina los conflictos entre el crecimiento urbano y la regulación del suelo en relación con Bogotá y su área metropolitana, señalando

cómo la falta de coordinación entre las normas nacionales y municipales ha dado lugar a procesos de urbanización desorganizados. En el caso particular del acceso a la vivienda, el autor enfatiza la necesidad de proteger el derecho a la ciudad y de contar con mecanismos de control que garanticen el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, evitando así la vulneración de los derechos de los compradores.

Estos estudios nos ayudan a comprender que los problemas de La Calera no son casos aislados, sino resultado de tendencias sistémicas presentes en muchas partes del país y la no actualización de los instrumentos de planificación territorial, toda vez que el último PBOT data del año 2010, evidenciando la ineficiencia en las dinámicas actuales. A través de esta revisión, se reafirma no solo la idea de que es necesario la actualización de este importante instrumento de planificación urbana que pueda reflejar los cambios en el territorio, como el crecimiento poblacional, expansión urbana e incorporar nuevas herramientas de planificación y ajustar las políticas en el fortalecimiento de los mecanismos de IVC siendo más eficaz tanto la legalidad urbana como la seguridad jurídica ciudadana. De esta manera, se justifica la importancia de examinar la experiencia de La Calera como un estudio de caso que puede aportar perspectivas pertinentes a otros municipios en circunstancias comparables.

Marco conceptual

El presente estudio se centra en el análisis de las políticas públicas municipales, específicamente en sus dimensiones de gobernanza territorial y regulación del suelo urbano. Se enmarca en el enfoque clásico de (Aguilar Villanueva, 1993), quien sostiene que las políticas públicas son procesos complejos de toma de decisiones orientados a la solución de problemas colectivos que se desarrollan dentro de un marco institucional específico. En el caso de La Calera, este enfoque permite analizar cómo la falta o debilidad en la aplicación de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) ha limitado la capacidad del gobierno local

para regular eficazmente el mercado inmobiliario, lo que ha generado impactos en el desarrollo urbano y vulnerabilidades para los derechos de los compradores. En este sentido, también se utiliza el marco de la gobernanza local, definida como el conjunto de procedimientos e interacciones entre actores públicos, privados y sociales involucrados en la toma de decisiones territoriales (Farinós Dasí, 2013). Este enfoque es esencial para analizar la coordinación institucional entre los niveles de gobierno nacional, departamental y local, así como los vacíos legislativos que han impedido la acción efectiva de las autoridades municipales contra las ventas irregulares de inmuebles. Según (Acosta, 2016), la gobernanza urbana en América Latina debe afrontar problemas de fragmentación institucional, falta de capacidad técnica y baja participación ciudadana, evidentes en municipios de tamaño intermedio como La Calera.

Por otro lado, la planificación urbana es otro componente esencial del análisis. Autores como (Abramo, 2012) y (Pradilla Cobos, 2009) han destacado cómo la informalidad, la especulación y la debilidad de los mecanismos regulatorios estatales han afectado la producción y gestión del suelo urbano en América Latina. Estos fenómenos tienden a agravarse en entornos de rápida expansión donde la demanda de vivienda supera la capacidad institucional de los municipios. La falta de una política explícita de IVC en esta situación incentiva a los constructores a incumplir las normas técnicas, los plazos de entrega y las obligaciones contractuales, lo que afecta directamente a los compradores. Como sugiere (Smolka, 2013), la regularización de la propiedad de la tierra debe ir acompañada de medidas que fortalezcan la supervisión estatal para evitar que la posterior legalización de matrimonios o residencias irregulares se convierta en la norma. De igual manera, (Davila, 2009) argumenta que la gobernanza urbana requiere instituciones locales capaces de intervenir proactivamente, además de una lógica reactiva ante la informalidad o los conflictos sociales derivados de la urbanización no planificada.

Estudios como los de (Torres Tovar, 2007) y (Ortiz Gómez, 2015) han demostrado cómo, en parte, la falta de implementación efectiva de los derechos urbanos y una institucionalidad municipal fragmentada o poco articulada han propiciado la

informalidad urbana en el entorno colombiano. Esto se relaciona directamente con el caso de La Calera, donde el incumplimiento de los proyectos de vivienda ha generado vacíos legales que han afectado la seguridad jurídica de los compradores y han dificultado la regulación del desarrollo territorial. El análisis se centra entonces en comprender cómo se configuran estos vacíos, qué desafíos enfrentan los municipios en el desempeño de sus funciones de IVC y qué reformas o mecanismos podrían fortalecer el rol de la administración local.

Finalmente, es importante comprender la situación de La Calera en el contexto regional. Estudios como los de (Echeverri & Orsini , 2010) y (Gonzalez, 2021) demuestran que Bogotá y los municipios vecinos enfrentan una fuerte presión urbana que exige respuestas coordinadas y regulaciones más estrictas sobre el uso del suelo. Comparar el caso de La Calera con otros municipios de Cundinamarca que han adoptado estrategias de VCI más exitosas puede, en este sentido, brindar información valiosa para el desarrollo de propuestas de mejora.

Marco teórico

Es fundamental partir de modelos teóricos que aborden las dinámicas de gobernanza local, las políticas públicas, el crecimiento urbano y la regulación del desarrollo territorial para comprender la problemática de la Inspección, Vigilancia y Control (IVC) en el municipio de La Calera frente al crecimiento inmobiliario descontrolado.

Desde la teoría de la gobernanza, (Pierre & Peters, 2020) sostienen que el Estado se ha alejado de una entidad centralizada hacia un modelo en el que numerosos actores, tanto públicos como privados, participan en la toma de decisiones. Este cambio ha tenido una influencia directa en la gestión urbana, ya que los gobiernos locales ahora asumen mayores responsabilidades sin necesariamente fortalecer sus capacidades institucionales. Según (Jessop, 2002) esta "reconfiguración del Estado" ha resultado en una gobernanza urbana más fragmentada que depende de la colaboración entre actores institucionales y económicos, lo que dificulta el control efectivo del desarrollo urbano, especialmente en municipios con recursos administrativos limitados como La Calera.

En el ámbito de las políticas públicas, (Aguilar Villanueva, 1993) sugiere que los problemas de implementación, más que los de formulación, suelen ser el principal obstáculo para el éxito de las políticas. Esto cobra especial importancia al examinar la ineficacia de la aplicación de normas urbanas en municipios no en desarrollo. De forma complementaria, (Howlett et al, 2009) desarrollan el enfoque del ciclo de las políticas públicas, lo que permite examinar las etapas críticas cuando fallan los procesos regulatorios y de supervisión, desde el diseño hasta la evaluación de las políticas de vivienda y urbanismo.

En cuanto a la urbanización y la ocupación del suelo, el estudio sobre la obra de (Lefebvre, 1974) producción espacial sugiere que el espacio urbano no es un entorno neutral, sino el resultado de conflictos entre actores sociales, económicos y políticos. Esta perspectiva permite comprender cómo el mercado inmobiliario de La Calera transforma el territorio sin una planificación adecuada, basándose en teorías de acumulación en lugar del bienestar colectivo. (Harvey D. , 2003) También introduce la idea del "derecho a la ciudad", que resalta la necesidad de garantizar el acceso equitativo al suelo y la vivienda como parte de un modelo urbano equitativo. Esto cobra relevancia al observar que muchas familias en La Calera terminan viviendo bajo ciertas condiciones legales, lo que pone en riesgo sus derechos fundamentales.

Las políticas de control y regulación del desarrollo urbano también han sido objeto de análisis crítico por parte de autores como (Janoschka & Sequera, 2014), quienes explican cómo el urbanismo neoliberal ha promovido un estilo de gestión basado en el mercado que debilita la capacidad regulatoria del Estado. En este marco, los gobiernos municipales se ven reducidos a un papel de facilitadores del desarrollo inmobiliario en lugar de garantes del orden territorial. (Rolnik, 2019) profundiza en este concepto al demostrar cómo el sector de la vivienda ha estado sujeto a lógicas financieras globales, lo que conduce a procesos de urbanización excluyentes y desregulados que deterioran el tejido social urbano.

En conjunto, estos enfoques teóricos proporcionan un marco sólido para analizar cómo las deficiencias en los mecanismos de IVC de Calera no se deben únicamente a descuidos administrativos o técnicos, sino más bien a las

configuraciones estructurales del modelo de gobernanza urbana, la orientación de las políticas públicas y la dinámica del mercado inmobiliario. Por lo tanto, este estudio se basa en estos marcos para sugerir estrategias que fortalezcan la capacidad institucional del municipio, protejan los derechos de los compradores y orienten el desarrollo urbano hacia la sostenibilidad y la equidad.

Metodología

Aunque se identificó la intención de realizar un análisis comparado con otros municipios de Cundinamarca, las dificultades de acceso a la información sistematizada limitaron su inclusión. Sin embargo, el marco referencial recoge hallazgos generales de experiencias en municipios intermedios que comparten problemáticas estructurales con La Calera.

El presente trabajo adopta un enfoque metodológico cualitativo, con énfasis en el análisis legal y administrativo. Esta elección metodológica responde a la necesidad de comprender tanto el marco legal que rige las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) en la compraventa de inmuebles como las consecuencias específicas de su aplicación en el municipio de La Calera.

Diseño metodológico

Análisis cualitativo de leyes, políticas y documentos institucionales nacionales y locales pertinentes.

Análisis cualitativo basado en el procesamiento de datos sobre la evolución de la actividad constructiva a través del otorgamiento de licencias de construcción emitidas en el municipio de La Calera durante los últimos 10 a 15 años, y que han sido reportadas al DANE mediante el Informe estadístico de licencias y el análisis de las disponibilidades de servicios públicos otorgadas y las solicitudes que se encuentran pendientes por parte de la Empresa de Servicios Públicos de la Calera ESPUCAL.

Técnicas de recuperación de información

A partir del análisis normativo, el estudio documental de las licencias de construcción y la revisión de prácticas institucionales, se pudieron identificar barreras y efectos mediante una estrategia de investigación descriptiva-analítica en tres dimensiones: jurídica, administrativa y territorial. Estos resultados se organizan según los objetivos específicos propuestos y se apoyan en la información empírica proveniente de fuentes oficiales como el DANE, la Empresa de Servicios Públicos del Municipio de la Calera ESPUCAL y base de datos municipales.

Revisión documental

Análisis de la legislación nacional y local relativa al ordenamiento territorial, la planificación urbana y la regulación de la actividad constructiva.

Análisis comparativo de la legislación de municipios de Cundinamarca con características similares a La Calera para identificar prácticas y lecciones aprendidas.

Análisis de la tramitación administrativa

Revisión de los trámites de licencias de construcción emitidos por la Secretaría de Planeación Municipal.

Identificación de posibles discrepancias o indicios de incumplimiento normativo.

Análisis de bases de datos

Uso de las licencias de construcción recopiladas por la Secretaría de Planeación y de acuerdo a las disponibilidades o viabilidades otorgadas y solicitadas a la Empresa de Servicios Públicos de la Calera ESPUCAL.

Una vez se verificó el informe de las estadísticas de licencias de Construcción (ELIC), que debe reportar el Municipio al Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE), se pudo evidenciar el aumento considerable del otorgamiento de Licencias de Construcción junto con las unidades habitacionales autorizadas versus las disponibilidades de servicios públicos por parte de ESPUCAL y con la gravedad que muchas de esas unidades habitacionales aún no se han otorgado. Aplicación de filtros y segmentación para determinar la evolución de la emisión de licencias y su conexión con los procedimientos de control institucional.

Procesamiento de la información

Se elaborará una matriz que vincule las disposiciones legales vigentes con su aplicación práctica en el municipio para el análisis normativo, identificando posibles deficiencias o barreras institucionales.

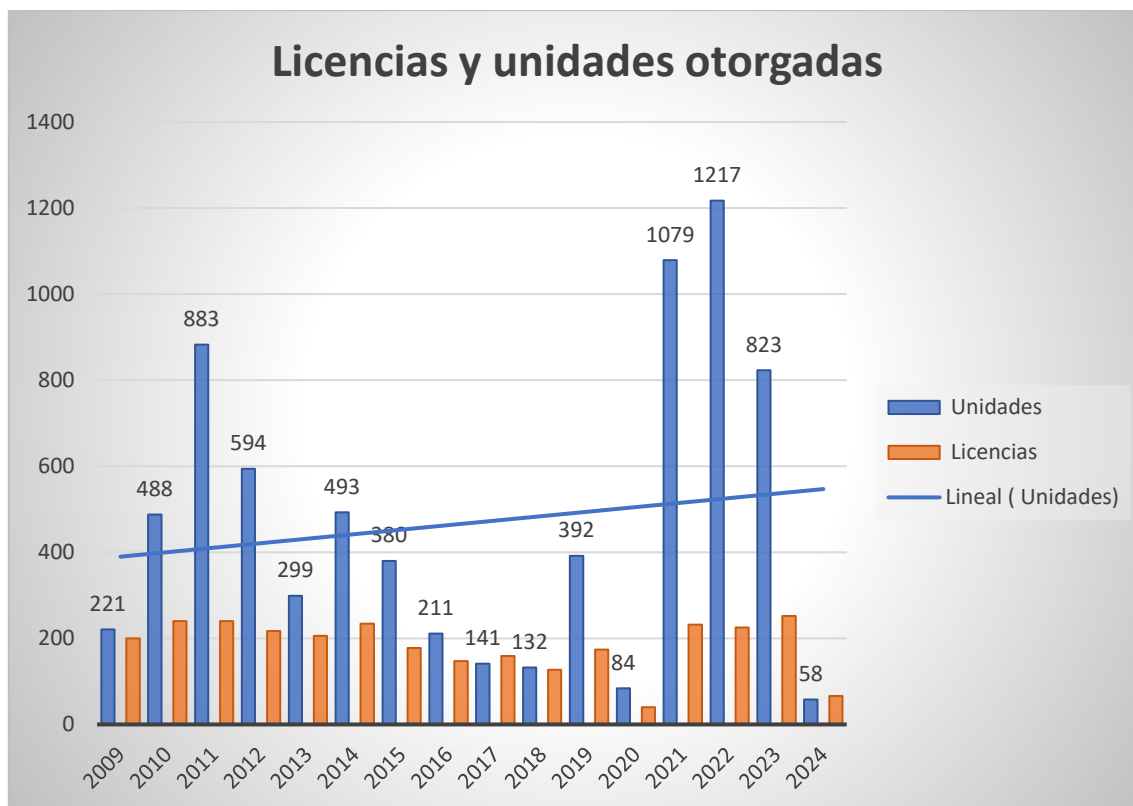
Al comparar los datos administrativos con los hallazgos normativos, será posible evaluar la eficacia del IVC y desarrollar sugerencias de mejora basadas en evidencia empírica y legal.

Se utilizarán herramientas para organizar datos en hojas de cálculo matemáticas (como Excel) para el análisis cualitativo, lo que permitirá la creación de gráficos y tendencias del comportamiento del mercado de licencias.

Al comparar los datos obtenidos y procesar la información en la muestra se puede apreciar en la gráfica el evidente aumento por años en el otorgamiento de las licencias de construcción y las unidades habitacionales como se puede apreciar a continuación:

Figura 1

Número de Licencias y Unidades otorgadas en el Municipio de la Calera 2009-2024

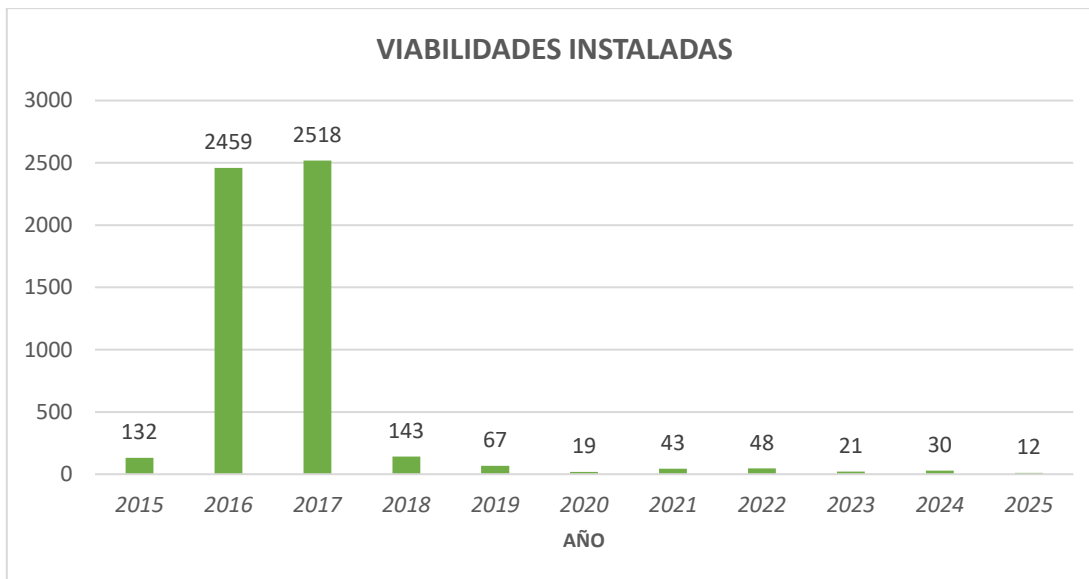


Fuente: Elaboración Propia a partir de, DANE (<https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>)

Por otro lado, en cuanto a las viabilidades de servicios públicos otorgados y solicitudes pendientes por la Empresa de Servicios Públicos de la Calera (ESPUCAL), se puede apreciar un comportamiento similar en donde se aprecia que tienen todavía más de 3000 disponibilidades pendientes y no es posible su instalación por la capacidad de la E.S.P. así como el manejo de las aguas residuales por parte de la Planta de Tratamiento de aguas residuales como se puede observar a continuación.

Figura 2

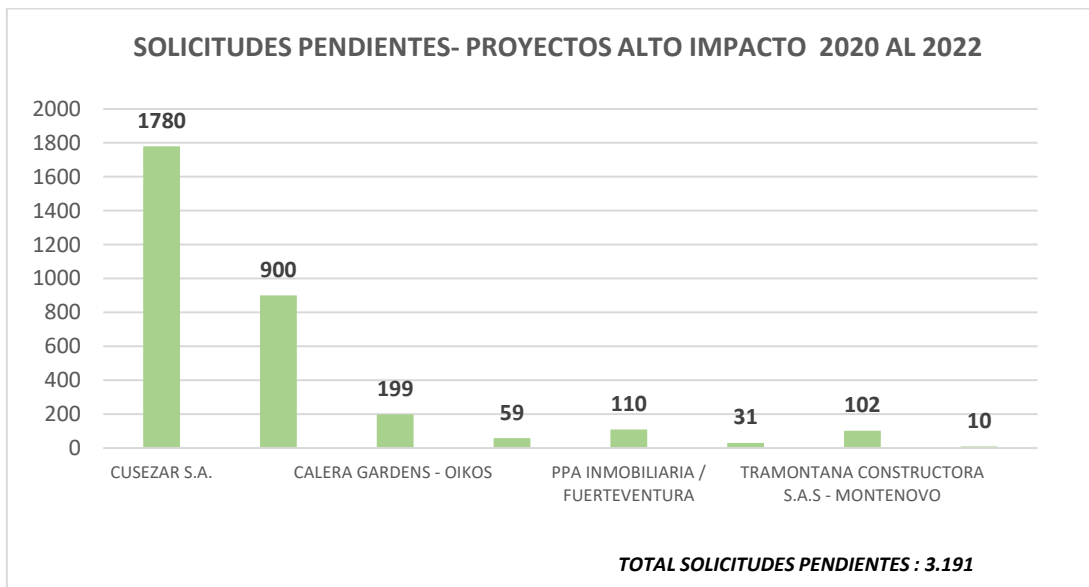
Número de Viabilidades instaladas



Fuente: Elaboración Propia a partir de cuadro Excel enviado por ESPUCAL

Figura 3

Número de Solicitudes Pendientes por Instalar en Proyectos de Alto Impacto



Fuente: Elaboración Propia a partir de cuadro Excel enviado por ESPUCAL

Nota sobre el análisis comparado prometido

Durante la fase exploratoria, se consideró realizar un análisis comparado con municipios como Chía, Cajicá o Sopó, cuyos desarrollos urbanísticos han mostrado mayor articulación institucional. Sin embargo, la carencia de datos públicos homologables y acceso a información actualizada limitó la viabilidad de esa comparación en el marco de este artículo. No obstante, se identifican elementos estructurales compartidos como la presión inmobiliaria, la débil capacidad técnica de las oficinas de planeación y la informalidad administrativa en la aplicación del IVC. Estos elementos refuerzan la pertinencia de las propuestas formuladas para La Calera.

Tabla 1

Relación entre barreras, efectos e implicaciones en la gobernanza territorial

Dimensión Analizada	Barreras encontradas	Efectos Observados	Implicación para la política pública
Jurídica	Ambigüedad normativa local	Zonas grises en la legalidad de la vivienda	Necesidad de ajuste del PBOT y creación de acto administrativo específico
Administrativa	Falta de mecanismos de certificación	Ausencia de trazabilidad sobre cumplimiento de requisitos	Propuesta de protocolo de certificación previa y control interno
Territorial	Débil articulación interinstitucional	Construcción en zonas no urbanizables y sin servicios	Fortalecer gobernanza multinivel y control desde Planeación

Elaboración propia

Limitaciones del estudio

El acceso a la información confidencial está restringido o no está sistematizado por las autoridades municipales, lo que puede dificultar el cumplimiento completo de algunos procedimientos administrativos.

Por restricciones de tiempo disponible no fue posible realizar entrevistas o solicitar información adicional a los servidores públicos, lo que podría afectar la profundidad del análisis institucional, aunque lo considero sumamente importante para enriquecer la investigación.

La ausencia de trabajo de campo primario impidió un análisis directo de la experiencia de los compradores, lo cual puede ser objeto de una investigación futura.

Generalización de los resultados: Dado que el estudio se centró en el caso particular de la localidad de La Calera, las conclusiones podrían no ser directamente aplicables a otras condiciones.

Criterios éticos

Este trabajo cumple con los principios éticos de la investigación académica, garantizando:

La confidencialidad y el uso responsable de la información institucional obtenida a través de solicitudes oficiales o asistencia de las autoridades locales.

El reconocimiento preciso de las fuentes mediante referencias bibliográficas y citas de acuerdo con el estilo APA, 7.^a edición.

La transparencia en la interpretación de los datos, evitando manipulaciones o sesiones que puedan comprometer la objetividad de los resultados.

El respeto a la autonomía institucional, evitando juicios o conclusiones basados en las acciones de las entidades públicas involucradas.

Barreras normativas

La existencia de barreras regulatorias, tanto a nivel nacional como local, es uno de los principales obstáculos para la implementación efectiva de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) en La Calera. Estas restricciones dificultan la aplicación clara y coherente de las competencias otorgadas a las entidades territoriales en materia de gestión urbana.

En primer lugar, las leyes que rigen el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en Colombia son inconexas y, en muchos casos, incumplidas ante la dinámica actual del crecimiento urbano. La ley emblemática en este ámbito, la Ley 388 de 1997, otorga a los municipios amplias facultades para la planificación, la regulación del uso del suelo y el control de las actividades urbanísticas. Sin embargo, su aplicación se ha visto restringida debido a su falta de alineamiento con otras disposiciones normativas, como los Decretos 1077 de 2015 (la única ley que regula el sector vivienda) y 1469 de 2010 (que regula la celeridad de las licencias urbanísticas).

Estas discrepancias crean zonas grises que dificultan la comprensión clara de las responsabilidades de cada entidad durante el proceso de licenciamiento y otorgamiento. Por ejemplo, si bien la ley asigna funciones de IVC a los municipios, en la práctica, muchas de estas funciones se diluyen en las acciones del curador urbano, cuyas decisiones no siempre están sujetas a un escrutinio posterior por parte de las autoridades locales.

También se evidencian limitaciones en el Plan de Ordenamiento Territorial de La Calera a nivel municipal. Si bien incluye disposiciones para el uso racional del suelo, su nivel de detalle y especificidad en relación con los mecanismos específicos de control urbano es bajo, lo que impide establecer criterios operativos claros para el uso del IVC. Además, existen vacíos legislativos en materia de identificación de zonas de riesgo, procedimientos de legalización de viviendas informales y procedimientos sanitarios para infracciones de tránsito urbano, teniendo en cuenta que no fue sino hasta el año 2023 que se constituyó la Secretaría de Tránsito y Transporte del Municipio y adicionalmente el último PBOT fue del año 2010.

Otro factor relevante es la escasa producción normativa de herramientas de gestión territorial, como planos de partición, unidades de acción urbana o instrumentos de reparto equitativo de cargas y beneficios. La falta de estas herramientas dificulta la planificación integral y favorece procesos de urbanización fragmentados, donde las competencias de la IVC son difíciles de implementar. En consecuencia, estas barreras legales como lo son la ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979 generan una situación de incertidumbre que limita la capacidad del municipio para regular eficazmente el crecimiento urbano. Esto puede dar lugar a desarrollos informales o licencias que, si bien se ajustan formalmente a la norma, carecen de supervisión y control continuo.

Barreras administrativas

Además de los desafíos legales, la aplicación exitosa de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) en La Calera enfrenta importantes barreras administrativas. Estas se relacionan con la estructura institucional municipal, los niveles de coordinación interinstitucional, la disponibilidad de recursos humanos y técnicos, y la capacidad operativa para implementar una gobernanza urbana permanente y articulada.

En primer lugar, se evidencia una debilidad institucional en la capacidad administrativa del municipio para llevar a cabo sus funciones de IVC. En la práctica, estas oficinas suelen contar con estructuras pequeñas, personal insuficiente y carecen de equipo técnico especializado, a pesar de que la Ley 388 de 1997 estipula que los alcaldes deben cumplir con el ordenamiento territorial a través de las dependencias de planificación. La Secretaría de Planeación de Calera ha enfrentado históricamente limitaciones presupuestarias y logísticas que han afectado su capacidad para responder a fenómenos como la rápida urbanización de la ciudad, el aumento en la velocidad de tramitación de licencias y el monitoreo de las actividades urbanas.

Esto resume la falta de comunicación entre las diversas dependencias municipales involucradas en la cadena de desarrollo urbano. La falta de cooperación entre la Planeación, la Fiscalía, la Secretaría de Gobierno y la Inspección de Policía puede resultar en tareas redundantes, pérdida de información y retrasos en los

procedimientos de control. La falta de procedimientos institucionales para el intercambio de información sobre licencias otorgadas, obras en ejecución o infracciones detectadas obstaculiza las iniciativas preventivas del municipio y refuerza la percepción de ineficiencia del aparato estatal.

Otra barrera importante es la falta de curaduría urbana en la ciudad de La Calera, lo que implica que la Secretaría de Planeación Municipal se encarga directamente de todos los trámites relacionados con la radicación, evaluación y aprobación de licencias de construcción. Esta concentración de funciones, sin un equipo técnico sólido ni mecanismos de control documentados de conformidad con la Ley 66 de 1968 y decreto 2610 de 1979, reduce significativamente la capacidad institucional para verificar el cumplimiento de los requisitos legales y técnicos exigidos en los procesos de enajenación de vivienda. La falta de auditorías periódicas y canales internos de verificación facilita la permisividad o la informalidad técnica en la venta de viviendas, lo que debilita la función de supervisión del gobierno local.

De igual manera, los sistemas de información disponibles para la gestión del suelo y la vigilancia urbana resultan ser básicos o incompletos. El acceso a datos geográficamente referenciados, catastros integrados o registros actualizados de obras en curso es limitado, lo que impide un seguimiento eficaz de la dinámica territorial.

Por último, pero no menos importante, la baja frecuencia de los operativos de control territorial, las limitaciones en la capacitación técnica del personal y la falta de indicadores específicos para la gestión del IVC apuntan a una estructura administrativa que funciona más como un participante activo que como un actor de planificación y prevención. Esta deficiencia dificulta la capacidad de actuar con oportunidad ante el desarrollo urbano ilegal, lo que debilita la capacidad del gobierno local para garantizar la legalidad del acceso a la vivienda y la protección del interés público.

Barreras institucionales

Las barreras institucionales que dificultan la implementación efectiva de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) en Calera están vinculadas

a la fragmentación del aparato estatal, la falta de coordinación intergubernamental, la debilidad del sistema sanitario y la falta de continuidad de las políticas públicas locales.

Ante todo, una barrera estructural para la implementación efectiva de la gestión urbana es la fragmentación institucional entre los niveles nacional, departamental y municipal. Si bien la Constitución de 1991 reconoce la autonomía de las entidades territoriales, esto no siempre se traduce en capacidades de gestión efectivas. Según (Pierre & Peters, 2020), la gobernanza urbana requiere mecanismos de articulación multifacéticos para evitar que la descentralización se derive de la falta de apoyo institucional para la delegación o la coordinación. La falta de un sistema de información claro entre los actores a cargo del desarrollo urbano, alcaldía, planificación, inspección policial y puntos de control es una forma en que esta fragmentación se manifiesta en el caso de La Calera.

Además, existe una debilidad en la capacidad del municipio para implementar decisiones administrativas relacionadas con el control del suelo. Si bien están contempladas en leyes como el Código Nacional de Seguridad y Convivencia (Ley 1801 de 2016) y la Ley 388 de 1997, las sanciones por infracciones urbanísticas con frecuencia no se ejecutan debido a procedimientos poco claros, falta de seguimiento o dificultades para ejecutar las órdenes de demolición o restauración. Según (Aguilar Villanueva, 1993), uno de los principales obstáculos para la implementación de políticas públicas es la capacidad institucional para traducir las decisiones en resultados tangibles, lo que implica no solo normas, sino también voluntad política, recursos y mecanismos de evaluación.

La falta de continuidad administrativa entre los gobiernos municipales es otro elemento institucional. La sostenibilidad de las acciones del IVC se ve afectada por la frecuente rotación de personal clave y la falta de planes estratégicos a largo plazo. Según (Howlett et al, 2009), la implementación de políticas requiere estabilidad en los equipos técnicos, aprendizaje organizacional y una cultura de evaluación, elementos que suelen faltar en muchos municipios de nivel intermedio como La Calera.

De igual manera, aún existe un bajo nivel de participación ciudadana en los procesos de vigilancia del uso del suelo. La ausencia de canales establecidos para que la comunidad denuncie irregularidades o participe en la planificación urbana crea un vacío de control social. Desde una perspectiva de gobernanza, la participación ciudadana activa no solo fortalece la transparencia institucional, sino que también sirve como mecanismo de presión para garantizar el cumplimiento de las normas urbanas (Jessop, 2002).

La falta de comunicación entre actores, la incapacidad para implementar sanciones, la incapacidad para mantener las políticas locales y el bajo nivel de aprobación ciudadana de la gestión urbana son ejemplos de barreras institucionales. Para superar estos obstáculos, no solo es necesario cambiar la normativa, sino también transformar significativamente la cultura institucional y los mecanismos de comunicación entre los distintos niveles del Estado.

Efectos de la falta de supervisión en la venta de inmuebles en La Calera

La falta de eficacia en la aplicación de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) en el proceso de urbanización y venta de inmuebles en La Calera ha generado numerosos efectos negativos para los compradores, así como problemas más generalizados relacionados con la organización territorial y el derecho urbanístico. El propósito de este capítulo es analizar estas consecuencias e identificar las dimensiones que reflejan la falta de una supervisión estatal eficaz y oportuna.

La vulnerabilidad de la seguridad jurídica de los compradores de bienes raíces es uno de los principales efectos de la falta de supervisión estatal. Para quienes adquieren propiedades, especialmente en sectores en expansión, la falta de verificación de la legalidad del terreno, la existencia de licencias de construcción válidas y el cumplimiento de las normas de diseño urbano crean un ambiente de incertidumbre.

Uno de los ejemplos claros es el caso del 2017, cuando un grupo de compradores realizó una denuncia pública a través del Canal 1 respecto del proyecto “Senderos de la Calera” en donde argumentaban que la Constructora les ha incumplido por

más de dos (2) años en la entrega de los apartamentos. (Canal 1, s. f.) y la administración municipal no actuó frente a las competencias de IVC.

En muchos casos, los compradores son objeto de promesas de compra de propiedades que carecen de los requisitos legales para ser construidas o urbanizadas, lo que genera riesgos futuros de pérdidas por la inversión, los procedimientos de devolución de la propiedad o la demolición. Según (Rolnik, 2019), en entornos con baja regulación, el mercado inmobiliario utiliza una lógica especulativa para transferir los riesgos a los sectores más vulnerables.

El fracaso de los mecanismos de IVC también amenaza el cumplimiento del plan básico de ordenamiento territorial y las normas de planificación urbana. Al igual que muchos otros municipios en proceso de urbanización, La Calera ha experimentado un aumento de edificaciones y parcelas construidas al margen de los usos permitidos del suelo, lo que afecta la funcionalidad de la zona, sobrecarga los servicios públicos y perturba el crecimiento urbano.

En el municipio de la Calera otro caso emblemático respecto a este tema de impacto tanto urbanístico, ambiental y servicios públicos domiciliarios es el caso del proyecto de Arquitectura y Concreto y del cual también existe la denuncia interpuesta por un habitante del sector para el año 2022, en donde manifiesta que con la construcción de estos proyectos no solo amenaza el ambiente, sino que se podría triplicar la población del municipio, denuncia pública que se realizó a través de (La W digital, s. f.).

Según (Harvey D. , 2003), el crecimiento urbano sin una regulación efectiva no solo refleja un uso desigual del espacio urbano, sino que también fomenta la informalidad institucionalizada, donde las normas se incumplen sistemáticamente. En este contexto, la gestión eficaz de las ventas de inmuebles se convierte en una herramienta crucial para orientar el crecimiento urbano dentro de los parámetros de sostenibilidad, equidad y legalidad.

Este problema también refleja una desconexión entre las herramientas de planificación territorial y su implementación. La ausencia del IVC debilita el carácter vinculante del PBOT, convirtiéndolo en un texto declarativo sin poder ejecutivo. Esto concuerda con la teoría de (Lefebvre, 1974) de que el espacio

urbano es una construcción social donde convergen intereses económicos, políticos y simbólicos, y donde el papel del Estado es crucial para evitar que la lógica del mercado prevalezca sobre el interés general.

Análisis de efectos de la IVC en la venta de vivienda en La Calera y propuesta para su fortalecimiento

Con base en los objetivos del estudio, este apartado presenta primero los efectos observados de la débil implementación de la IVC sobre la seguridad jurídica, el desarrollo urbano y la gestión administrativa, y posteriormente se plantea una propuesta normativa y administrativa que responde directamente a estas problemáticas.

Luego de identificar las barreras legales, administrativas e institucionales que dificultan la implementación de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) en La Calera, y luego de analizar los efectos perjudiciales que estas deficiencias tienen sobre la seguridad jurídica de los adquirentes, el cumplimiento de los requisitos legales y la planificación territorial, se llega a la conclusión que efectivamente aunque las políticas públicas puedan estar ya formuladas desde el ámbito nacional, la realidad en la implementación local es otra, porque no se lleva a cabo en debida forma y este capítulo ofrece una propuesta legal y administrativa dirigida a fortalecer la capacidad del municipio para regular efectivamente la venta de unidades habitacionales.

La propuesta reconoce que el desarrollo urbano en municipios de tamaño intermedio como La Calera requiere no solo herramientas jurídicas adecuadas, sino también estructuras administrativas que permita tener un ciclo de evaluación constante en cuanto a su ejecución y contar con personal capacitado, mecanismos de coordinación y sistemas de información sólidos. En este sentido, se proponen dos estrategias de intervención:

- Una propuesta legal que se centra en la creación o modificación de la normativa municipal para lograr mayor claridad, coherencia y solidez operativa en la aplicación del IVC en el proceso de enajenación de vivienda.

- Una propuesta administrativa que se centra en mejorar los procedimientos internos, las capacidades técnicas y la alineación institucional entre los actores a cargo de la supervisión urbana.

Ambos elementos tienen como objetivo proteger los derechos de los compradores, garantizar el cumplimiento de las regulaciones vigentes y apoyar un crecimiento urbano planificado, equitativo y sostenible.

Propuesta normativa

Los resultados del análisis mostraron que uno de los principales obstáculos para la implementación del IVC en Calera es la falta de normativa local, en particular la relativa a la venta de viviendas nuevas. Si bien existen normativas nacionales que regulan la enajenación de edificaciones destinadas a uso residencial, como la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979, su implementación a nivel municipal ha sido irregular o deficiente. En este contexto, se sugiere fortalecer el marco legal local mediante la adopción de un acto administrativo reglamentario (como un Decreto municipal o un acuerdo del Concejo) que defina y organice los procedimientos y responsabilidades relacionados con el IVC.

1. Expedir una normativa municipal específica sobre la enajenación de viviendas nuevas.

Se recomienda agilizar la elaboración de una normativa municipal sobre la aplicación de las competencias del IVC en la venta de inmuebles, en la que se establezca lo siguiente:

- Las etapas del proceso de enajenación que requieren autorización o supervisión de la administración local.
- Los requisitos mínimos de documentación y técnicos para autorizar la comercialización de proyectos residenciales.
- Las funciones específicas de cada dependencia municipal (planeación, jurisprudencia, inspección policial, etc.) en la supervisión de este proceso.
- Las razones para detener o suspender las actividades de enajenación cuando se detecten anomalías.

Este instrumento permitiría claridad normativa, fortalecer la acción municipal y brindar seguridad jurídica tanto a constructores como a compradores.

2. Incluir un procedimiento de certificación previa de cumplimiento normativo

Como parte de la regulación, se sugiere establecer un mecanismo de pre certificación, mediante el cual el municipio confirme que el proyecto cumple con toda la normativa aplicable (como el uso del suelo, las normas de diseño urbano y las condiciones técnicas mínimas) antes de permitir su promoción y venta. Esta certificación serviría como requisito previo para iniciar procedimientos preventivos y realizar promesas de compraventa.

Este mecanismo evitará que proyectos con problemas legales o técnicos ingresen al mercado, lo cual ha sido una de las principales razones por las que los compradores en La Calera se han visto privados de sus derechos.

3. Armonizar la normativa municipal con los instrumentos de planificación

Armonizar la normativa municipal sobre enajenación de vivienda con las herramientas de planificación territorial vigentes, en particular el PBOT, es fundamental para fortalecer la planificación urbana en Calera. La falta de coherencia normativa puede generar vacíos operativos, contradicciones legales y dificultades para el ejercicio de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC).

El reglamento debe establecer claramente que todo proyecto sujeto al proceso de enajenación debe cumplir con los parámetros del PBOT, en particular en lo que respecta a:

- Usos permitidos del suelo: el reglamento debe abordar claramente las categorías de uso establecidas por el POT y prohibir expresamente la venta de inmuebles en terrenos clasificados como rurales, ambientales o de riesgo.
- De acuerdo con las normas de desarrollo y fraccionamiento, los vehículos urbanos deben incorporar los requisitos para la creación de espacios

verdes, equipamiento, vialidad y servicios públicos. Esto garantiza que, en lugar de socavar la estructura urbana del municipio, los proyectos inmobiliarios contribuyan a ella.

- Normas de edificabilidad y volumetría: La regulación debe exigir la verificación del cumplimiento de los indicadores de construcción y ocupación del terreno, alturas máximas, retiros y demás parámetros urbanos definidos por el POT.
- Las obligaciones del urbanizador incluyen el fortalecimiento de los mecanismos para las obligaciones contractuales, como la entrega de proyectos de diseño urbano, la instalación de servicios y el cumplimiento del cronograma.

Además, esta armonización facilitaría una comunicación eficaz entre la planificación operativa (suspensión de licencias y supervisión de ventas) y la normativa (POT), lo cual ha sido una debilidad estructural en La Calera. Según Torres Tovar (2007), uno de los principales problemas que enfrentan los municipios intermedios de Colombia es la falta de capacidad institucional para cumplir con sus normas territoriales.

Para garantizar la pertinencia de la regulación a lo largo del tiempo, se sugiere establecer una cláusula de revisión periódica con un plazo sugerido de tres (3) años, en la que se examine la necesidad de ajustes normativos en relación con:

- Modificaciones del PBOT o revisión general de largo plazo.
- Cambios normativos a nivel nacional (nuevos decretos reglamentarios, sentencias, directrices del Ministerio de Vivienda).
- Tendencias en el comportamiento del mercado inmobiliario local.

Para brindar un enfoque integral y dinámico a la regulación, esta revisión podría ser realizada por un comité técnico municipal que incluya representantes de los ámbitos de planificación, derecho y catastro, así como, de ser posible, ciudadanos o académicos.

En conjunto, estas normas buscan fortalecer el pilar del PBOT y crear un modelo de desarrollo urbano más cohesivo, equitativo y sostenible para Calera. También buscan aumentar la eficiencia del IVC.

4. Crear un registro público municipal de proyectos autorizados

Finalmente, se sugiere establecer un registro público digital de proyectos que se venden de forma autónoma, donde se publique la información esencial del proyecto, su situación legal y técnica, y los datos del constructor o promotor. Este registro facilitaría el control social y la información a los compradores.

Propuesta administrativa

El fortalecimiento del IVC en La Calera no puede depender únicamente de ajustes regulatorios. Es fundamental acompañar estos cambios con una reestructuración administrativa que permita a la entidad territorial ejercer eficazmente sus funciones de supervisión y control. Para mejorar la gestión administrativa del municipio en este ámbito, se proponen cinco líneas estratégicas.

1. Establecimiento de una unidad técnica de control urbano

A falta de una división específica encargada de supervisar la enajenación de vivienda, la Secretaría de Planeación asume actualmente diversas funciones relacionadas con la gestión del suelo. Se sugiere establecer una unidad técnica de control urbano, dependiente de Planeación, que se encargue de:

- Seguimiento de los proyectos de vivienda desde la solicitud de licencia hasta la fase de venta.
- Verificar el cumplimiento de los requisitos técnicos, cronogramas y condiciones de urbanización.
- Coordinar con otros departamentos gubernamentales, legales y policiales para implementar medidas preventivas o sanitarias.

Esta unidad no requiere necesariamente una inversión significativa en nuevo personal, sino más bien una reorganización interna que centre las capacidades existentes en un papel crucial para la organización territorial.

2. Implementación de un sistema digital para la transparencia en la concesión de licencias y ventas

La difusión y la desactualización de información sobre licencias de construcción y procesos de venta es uno de los principales problemas actuales. Se recomienda utilizar un sistema de movilidad digital que permita:

- Obtención y consulta de información sobre las licencias otorgadas en tiempo real.
- Registro del avance del proyecto (inicio de obra, fecha prevista de entrega, informes de visitas).
- Conectar cada licencia con los datos del promotor, la ubicación de la propiedad y las acciones de control realizadas.

Este sistema no solo facilitaría el trabajo interno, sino que también podría conectarse al registro digital público de proyectos autónomos propuestos en el ámbito legal, facilitando así el acceso de la ciudadanía a la información.

3. Protocolos de verificación y control documental en el terreno

Es necesario estandarizar y profesionalizar la revisión de expedientes. Para ello, se recomienda crear protocolos administrativos claros y verificables, como:

- Las listas de verificación documental cumplen con los requisitos del Decreto 2610 de 1979 y la legislación aplicable.
- Micrografías de visitas técnicas a obras autorizadas.
- Informes que los promotores deben presentar en un momento determinado.

4. Fortalecimiento de los recursos humanos y la capacitación técnica

La implementación eficaz del IVC requiere personal capacitado en áreas como planificación urbana, topografía, georreferenciación, derechos urbanos y urbanismo. Se sugiere:

- Capacitar a la ciudadanía en la interpretación normativa y la vigilancia urbana.
- Coordinar con universidades la contratación de estudiantes, profesionales o asistencia técnica.
- Incluir perfiles técnicos con enfoque en la gestión del suelo en las próximas convocatorias.
- Esto elevaría el nivel de profesionalismo del equipo municipal sin requerir necesariamente altos costos a corto plazo.

5. Comunicación interinstitucional y control social

Para solicitar asistencia técnica, intercambiar información e implementar medidas conjuntas en respuesta a casos de incumplimiento o riesgo, se sugiere fortalecer los canales de coordinación con municipios externos, como la Gobernación de Cundinamarca, la CAR, la Superintendencia de Notariado y Registro, e incluso el Ministerio de Vivienda.

Además, se deben habilitar canales como líneas de atención, formularios en la página web institucional o espacios de rendición de cuentas para que la ciudadanía pueda denunciar irregularidades en los proyectos en curso. De esta manera, el control social se convierte en un aliado del IVC y mejora la percepción institucional.

Ahora bien, el análisis realizado a lo largo de este capítulo permite concluir que el fortalecimiento de la aplicación de las competencias de Inspección, Vigilancia y Control (IVC) en La Calera requiere un enfoque integral que combine la transformación administrativa con la intervención legislativa. Las deficiencias identificadas no solo responden a vacíos legales, sino que también reflejan una capacidad institucional limitada para controlar eficazmente el proceso de enajenación de vivienda.

La ley propuesta busca dotar al municipio de una herramienta regulatoria clara, funcional y articulada, acorde con el plan de ordenamiento territorial, que permita una gestión preventiva en lugar de reactiva. Para proteger los derechos de los

compradores y garantizar una mayor transparencia en el mercado inmobiliario, esta herramienta debería incluir procedimientos como la certificación previa del cumplimiento normativo y un registro público de proyectos autónomos.

La propuesta administrativa, por otro lado, exige una reestructuración moderadamente estratégica, pero funcional, que incluye el establecimiento de una unidad de gestión urbana, la implementación de un sistema de licencias y ventas, el fortalecimiento de los recursos humanos, la promoción del control social y la coordinación interinstitucional.

Si se ajustan adecuadamente a la escala y los recursos del municipio, estas medidas permitirían avanzar hacia un modelo de gobernanza urbana más resiliente, eficaz e integral, especialmente en una zona de rápido crecimiento como La Calera.

Los hallazgos obtenidos en este estudio, si bien están centrados en el caso de la Calera, reflejan dinámicas que comparten otros municipios intermedios de Cundinamarca, lo que sugiere la necesidad de una estrategia territorial integral. Las siguientes conclusiones y propuestas recogen estas observaciones.

Conclusiones

En este estudio se propuso analizar los efectos de la implementación del IVC en la venta de unidades habitacionales en el Municipio de La Calera, identificar barreras normativas, administrativas e institucionales y proponer mecanismos de mejora. A partir de la evidencia recogida, se presentan a continuación las conclusiones principales que conectan con los objetivos planteados.

Se evidenció que el ejercicio de las competencias de inspección, vigilancia y control en la venta de viviendas en el municipio de La Calera es deficiente, demostrando que, a pesar del marco normativo nacional, su implementación local presenta importantes limitaciones que afectan la legalidad del desarrollo urbano y la protección de los derechos de los compradores.

En primer lugar, se identificaron barreras normativas, como la falta de una ordenanza municipal específica sobre enajenación de vivienda y la escasa adecuación al Plan de Ordenamiento Territorial. Esta fragmentación legal crea áreas que dificultan la gestión eficaz de los proyectos inmobiliarios, especialmente en lo que respecta al cumplimiento del uso del suelo, las cargas urbanas y los estándares mínimos de habitabilidad.

En segundo lugar, se identificaron barreras administrativas relacionadas con la limitada capacidad institucional del municipio. Ante la falta de una curaduría urbana, la Secretaría de Planeación, que asume las funciones de evaluación y control de licencias, enfrenta limitaciones de personal, tecnología y coordinación interdependiente. Esta situación impide un seguimiento sistemático del desarrollo urbano, lo que resulta en una supervisión reactiva e inadecuada.

Además, se identificaron barreras institucionales relacionadas con la falta de coordinación intergubernamental, la falta de continuidad administrativa y el bajo nivel de participación ciudadana. La eficacia del IVC como herramienta de gobernanza urbana se ve limitada por esta desconexión entre actores y niveles de gobierno.

Como resultado de estas deficiencias, se identificaron efectos significativos en la seguridad jurídica de los compradores, incluyendo un cumplimiento deficiente de la normativa, una pérdida de legitimidad institucional y una influencia en la planificación territorial. El municipio se encuentra en una situación precaria debido a los procesos de urbanización no regulados y la comercialización de bienes inmuebles sin suficientes garantías legales.

En respuesta a este diagnóstico, se desarrollaron propuestas de fortalecimiento legal y administrativo con el objetivo de dotar al municipio de herramientas regulatorias claras, sistemas de información eficaces, unidades técnicas especializadas y mecanismos de participación ciudadana. La implementación de estas medidas permitiría avanzar hacia un modelo de gestión urbana más transparente, planificado y equitativo, centrado en garantizar el derecho a vivir en un entorno legal y equitativo.

Finalmente, nuestro estudio demuestra que la regulación del mercado inmobiliario no es solo una cuestión técnica, sino también de política pública y gobernanza democrática. Fortalecer el IVC en municipios como La Calera implica no solo mejorar la administración del suelo, sino también garantizar el cumplimiento de los objetivos fundamentales del estado: proteger a la ciudadanía y promover un desarrollo territorial ordenado.

Bibliografía

- Abramo. (2012). *La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas*. Obtenido de <https://www.scielo.cl/pdf/eure/v38n114/art02.pdf>
- Acosta, L. (2016). *Gestión territorial y gobernanza urbana en América Latina*.
- Aguilar Villanueva. (1993). *La implementación de las políticas públicas*.
- Arias Ruiz. (2023). *¿A quién está llegando la vivienda social en Bogotá 2004 – 2019? : el problema del acceso a la oferta de vivienda de interés social en Bogotá*. Obtenido de <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/85383>
- Davila. (2009). *Urban governance and the 'informal city'*.
- Echeverri, A., & Orsini, F. (2010). *Bogotá: progreso, gobernanza y planeación urbana en un contexto de cambio global*.
- Farinós Dasí. (2013). *Gobernanza territorial para el desarrollo sostenible: enfoques y metodologías*.
- Fernández, R., & Smolka, M. (2019). *Regularización del mercado inmobiliario en América Latina*.
- Gonzalez, S. (2021). *Política de vivienda y acceso a la ciudad en Bogotá*.
- Harvey. (2003). *The Right to the City. International Journal of Urban and Regional Research*.

- Healey. (2006). *Urban complexity and spatial strategies: Towards a relational planning for our times*. Obtenido de <https://www.taylorfrancis.com/books/mono/10.4324/9780203099414/urban-complexity-spatial-strategies-patsy-healey>
- Howlett et al. (2009). Obtenido de *Studying Public Policy: Policy Cycles and Policy Subsystems*. Oxford University Press.
- Howlett et al. (2009). *Studying Public Policy: Policy Cycles and Policy Subsystems*. Oxford University Press.
- Janoschka, M., & Sequera, J. (2014). *Urban neoliberalism: Globalization, housing and social protest*.
- Jessop. (2002). *The future of the capitalist state* Polity Press. Obtenido de https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=FDqdDwAAQBAJ&oi=fnd&pg=PA299&dq=The+Future+of+the+Capitalist+State.+Polity+Press.&ots=Plkb4-YZzl&sig=_Tc0YjpbHlNj8s6ChlBch615NaQ
- Lefebvre, H. (1974). *La producción del espacio*.
- Ortiz Gómez. (2015). *Ordenamiento territorial y derecho urbanístico en Colombia: desafíos para una regulación efectiva*.
- Pierre, J., & Peters. (2020). *Governance, politics and the state*. Obtenido de [https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=15FKEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR7&dq=Pierre,+J.,+%26+Peters,+B.+G.+\(2000\).+Governance,+Politics+and+the+State.+Macmillan.&ots=IVfGsatlyQ&sig=PJSHZYQVJBoCCpQ3AbShbUpHFPu](https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=15FKEAAAQBAJ&oi=fnd&pg=PR7&dq=Pierre,+J.,+%26+Peters,+B.+G.+(2000).+Governance,+Politics+and+the+State.+Macmillan.&ots=IVfGsatlyQ&sig=PJSHZYQVJBoCCpQ3AbShbUpHFPu)
- Pradilla Cobos, E. (2009). *Producción y gestión del suelo urbano en América Latina*.

Rolnik. (2019). *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance*.

Smolka , M. (2013). *Regularización de la tenencia en América Latina: la*

legalización de la informalidad. Obtenido de

https://www.lincolnst.edu/app/uploads/legacy-files/pubfiles/regularizacion-asentamientos-informales-full_0.pdf

Torres Tovar. (2007). *Ciudad informal colombiana: un enfoque hacia la gobernabilidad urbana*.

Canal 1. (s. f.). *Que Tal esto Canal 1*. [https://canal1.com.co/noticias/que-tal-](https://canal1.com.co/noticias/que-tal-esto/compradores-de-conjunto-residencial-en-la-calera-no-han-recibido-sus-casas-desde-hace-dos-anos/)

[esto/compradores-de-conjunto-residencial-en-la-calera-no-han-recibido-sus-casas-desde-hace-dos-anos/](https://canal1.com.co/noticias/que-tal-esto/compradores-de-conjunto-residencial-en-la-calera-no-han-recibido-sus-casas-desde-hace-dos-anos/)

La W digital. (s. f.). *Alerta en La Calera: Proyectos de expansión dejarían sin agua a sus habitantes*. https://www.youtube.com/watch?v=9mQD5u_BpUk