

Urbanizaciones

Hernando Bermúdez Gómez

Una urbanización, per se, no es una persona jurídica. Eventualmente podría organizarse como una propiedad horizontal. Las urbanizaciones son el resultado de los hechos que, según la [Ley 388 de 1997](#) (julio 18) Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones, son “*Artículo 8º. Acción Urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. (...)*” Las urbanizaciones requieren de una licencia. Según la ley mencionada “*La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.*” Otra posibilidad consiste en que se organice una Junta de Acción Comunal de acuerdo con la [Ley 2166 de 2021](#), las cuales son personas jurídicas. Las urbanizaciones en cuanto tales, como no son personas, no están obligadas a tener revisor fiscal. Las propiedades horizontales o las Juntas de Acción Comunal en ciertos casos si deben tener revisor fiscal. Las preguntas que aparecen en No. del Radicado 1-2025-007575 / 1-2025-007581, Fecha de Radicado 10 de marzo de 2025, No. Radicación CTCP 2025-0066 Tema Revisor fiscal en PH – coadministración – contrato no son suficientes para resolver el caso específico.

Bogotá, mayo 31 de 2025.