

## LEY 388 DE 1997

(Julio 18)

Diario Oficial No. 43.091, de 24 de julio de 1997

### FE DE ERRATAS

Diario Oficial No. 43.127, de 12 de septiembre de 1997

Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

<Resumen de Notas de Vigencia>

#### NOTAS DE VIGENCIA:

11. Modificada por la Ley 962 de 2005, publicada en el Diario Oficial No. 45.963 de 08 de julio de 2005, "Por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos".

10. Modificada por la Ley 902 de 2004, publicada en el Diario Oficial No. 45.622, de 27 de julio de 2004, "Por la cual se adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones"

9. Adicionada por el Artículo 108 de la Ley 812 de 2003, "por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario", publicada en el Diario Oficial No. 45.231 de 27 de junio de 2003.

8. Modificada por la Ley 810 de 2003, publicada en el Diario Oficial No. 45.220, de 16 de junio de 2003, "Por medio de la cual se modifica la Ley 388 de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones"

7. Excepción establecida por la Ley 708 de 2001, artículo 5, publicada en el Diario Oficial No 44.632, de 1 de diciembre de 2001, "Por la cual se establecen normas relacionadas con el subsidio Familiar para vivienda de interés social y se dictan otras disposiciones"

6. Modificada por la Ley 507 de 1999, "Por la cual se modifica la Ley 388 de 1997", publicada en el Diario Oficial No. 43.652 del 2 de agosto de 1999.

5. Modificada por el Decreto 1122 de 1999, publicado en el Diario Oficial No. 43.622 del 29 de junio de 1999, "Por el cual se dictan normas para suprimir trámites, facilitar la actividad de los ciudadanos, contribuir a la eficiencia y eficacia de la Administración Pública y fortalecer el principio de la buena fe.

El Decreto 1122 de 1999 fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-923-99 del 18 de noviembre de 1999, Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis.

4. La FE DE ERRATAS contenida en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997 corrigió el texto de los artículos 8o., 52, 96 y 116 de la Ley 388 de 1997. Se menciona en el Diario Oficial No. 43.127: "En la edición del Diario Oficial número 43.091 del jueves 24 de julio de 1997, se publicó la Ley 388 de 1997. Por error involuntario, los textos de los artículos 8, 52, 96 y 116 difieren del contenido de la Ley sancionada por el señor Presidente de la República. Por consiguiente nos permitimos transcribir los artículos mencionados en su totalidad".

3. Ver el artículo 198 de la Ley 136 de 1994, publicada en el Diario Oficial No. 41.377, del 2 de junio de 1994, "Por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios".

2. Ver la Ley 99 de 1993, publicada en el Diario Oficial No. 41.146, del 22 de diciembre de 1993, "Por el 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".

1. Ver la Ley 9 de 1989, publicada en el Diario Oficial No. 38.650, del 11 de enero de 1989, "Por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Municipal, Compra - venta y Expropiación de Bienes y se dictan otras disposiciones".

## EL CONGRESO DE COLOMBIA

### DECRETA:

### CAPITULO I.

### OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

**ARTICULO 1o. OBJETIVOS.** La presente ley tiene por objetivos:

1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Areas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.
2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.
3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.
4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

<Nota del editor>

- En la exposición de motivos del proyecto presentado por el Gobierno se hizo énfasis en la importancia de dar fuerza al municipio como entidad básica para el Estado, así como a los procesos de descentralización y autonomía.

**ARTICULO 2o. PRINCIPIOS.** El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

<Nota del editor>

- La exposición de motivos presentada por el Gobierno habla de la importancia de consagrar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios por constituirse en un principio de solidaridad y mecanismo democrático para subsanar las inequidades que surgen en el proceso de desarrollo y crecimiento de las ciudades.

**ARTICULO 3o. FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO.** El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

**ARTICULO 4o. PARTICIPACION DEMOCRATICA.** En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio

municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2º de la presente ley.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos.

## CAPITULO II.

### ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

**ARTICULO 5o. CONCEPTO.** El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

**ARTICULO 6o. OBJETO.** El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.

2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.

3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos. El ordenamiento del territorio municipal y distrital se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

**ARTICULO 7o. COMPETENCIAS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** <Artículo INEXEQUIBLE>

<Jurisprudencia - Vigencia>

**Corte Constitucional:**

- Artículo declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-795-00 del 29 de junio de 2000, Magistrado Ponente Dr. Eduardo Cifuentes Muñoz.

<Nota del editor>

- La exposición de motivos del proyecto presentado por el Gobierno se refiere a la importancia de la coordinación institucional para lograr eficiencia en la inversión.

<Legislación anterior>

**Texto original de la Ley 388 de 1997:**

ARTICULO 7o. De acuerdo con los principios y normas constitucionales y legales, las competencias en materia de ordenamiento del territorio se distribuyen así:

1. A la Nación le compete la política general de ordenamiento del territorio en los asuntos de interés nacional: áreas de parques nacionales y áreas protegidas; localización de grandes proyectos de infraestructura; localización de formas generales de uso de la tierra de acuerdo con su capacidad productiva en coordinación con lo que disponga el desarrollo de la Ley del Medio Ambiente; determinación de áreas limitadas en uso por seguridad y defensa; los lineamientos del proceso de urbanización y el sistema de ciudades; los lineamientos y criterios para garantizar la equitativa distribución de los servicios públicos e infraestructura social de forma equilibrada en las regiones y la conservación y protección de áreas de importancia histórica y cultural, así como los demás temas de alcance nacional, de acuerdo con sus competencias constitucionales y legales.

2. Al nivel departamental le corresponde la elaboración de las directrices y orientaciones para el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas de su territorio, especialmente en áreas de conurbación con el fin de establecer escenarios de uso y ocupación del espacio de acuerdo con el potencial óptimo del ambiente y en función de los objetivos de desarrollo, potencialidades y limitantes biofísicos, económicos y culturales; definir políticas de asentamientos poblaciones y centros urbanos en armonía con las políticas nacionales, de tal manera que facilite el desarrollo de su territorio; orientar la localización de la infraestructura física-social de manera que se aprovechen las ventajas competitivas regionales y se promueva la equidad en el desarrollo municipal, concertando con los municipios el ordenamiento territorial de las áreas de influencia de las infraestructuras de alto impacto; integrar y orientar la proyección espacial de los planes sectoriales departamentales, los de sus municipios y territorios indígenas, en concordancia con las directrices y estrategias de desarrollo regionales y nacionales.

En desarrollo de sus competencias, los departamentos podrán articular sus políticas, directrices y estrategias de ordenamiento físico-territorial con los programas, proyectos y actuaciones sobre el territorio, mediante la adopción de planes de ordenamiento para la totalidad o porciones específicas de su territorio.

3. Al nivel metropolitano le corresponde la elaboración de los planes integrales de desarrollo metropolitano y el señalamiento de las normas obligatoriamente generales que definan los objetivos y criterios a los que deben acogerse los municipios al adoptar los planes de ordenamiento territorial en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994, en la presente ley y en sus reglamentos.

Los planes integrales de desarrollo metropolitano, en su componente de ordenamiento físico-territorial, a partir de un proceso concentrado con las autoridades e instancias de planificación de los municipios que integran la correspondiente área metropolitana y con base en objetivos de desarrollo socioeconómico metropolitano de largo plazo, establecerán las estrategias de estructuración territorial metropolitana e identificarán las infraestructuras, redes de comunicación, equipamientos y servicios de impacto metropolitano a ejecutar en el largo, mediano y corto plazo. En particular deberán contener:

a) Las directrices físico-territoriales relacionadas con los hechos metropolitanos;

b) La determinación en planos de la estructura urbano-rural para horizontes de mediano y largo plazo;

c) La localización de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, los equipamientos y partes de escala metropolitana, así como las áreas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos naturales y defensa del paisaje y la definición de las directrices para su ejecución u operación cuando se definan como hechos metropolitanos;

d) La definición de políticas, estrategias y directrices para la localización de programas de vivienda de interés social en los diferentes municipios, estableciendo las compensaciones del caso en favor de los municipios donde se localicen;

e) Las normas obligatoriamente generales que definan los objetivos y criterios a los que deben sujetarse los municipios al adoptar sus planes de ordenamiento territorial en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994 y sus reglamentos;

f) Las demás directrices necesarias para el cumplimiento de los planes.

El componente de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano incluirá sus correspondientes programas de ejecución y deberá armonizar sus vigencias a las establecidas en la presente ley para los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos.

4. Los municipios y los distritos deberán formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la presente ley, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

PARAGRAFO. Las competencias de las entidades públicas en desarrollo de la función del ordenamiento se desarrollarán dentro de los límites de la Constitución y las leyes, y atendiendo los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad.

La autonomía municipal estará determinada por el carácter prevaleciente de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal.

**ARTICULO 8o. ACCION URBANISTICA.** <Artículo corregido mediante FE DE ERRATAS contenida en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997, el texto corregido es el siguiente:>

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 y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente ley.
7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.
10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.
11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.
13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.

14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

**PARAGRAFO.** Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente ley.

<Notas de Vigencia>

- Artículo corregido mediante FE DE ERRATAS publicada en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997.

<Legislación anterior>

**Texto original publicado en el Diario Oficial No. 43.091, del 24 de julio de 1997:**

ARTICULO 8o. ACCION URBANISTICA. La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.

2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.

3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.

6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.
10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.
11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.
13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.
14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.
PARAGRAFO. Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente ley.

### CAPITULO III.

#### PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

**ARTICULO 9o. PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** El plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán:

- a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;
- b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;
- c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

**PARAGRAFO.** Cuando la presente ley se refiera a planes de ordenamiento territorial se entenderá que comprende todos los tipos de planes previstos en el presente artículo, salvo cuando se haga su señalamiento específico como el plan señalado en el literal a) del presente artículo.

<Nota del editor>

- El Gobierno expresó en la exposición de motivos del proyecto la importancia de fortalecer nuevamente al plan urbano como orientador de la inversiones, para lograr así "mejorar la capacidad de planificación y gestión municipal y aumentar la gobernabilidad sobre la organización territorial urbana...".

**ARTICULO 10. DETERMINANTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:

<Nota del editor>

- La Ley 99 de 1993 y las normas expedidas en virtud de su desarrollo, así como el Código Nacional de Recursos Naturales, son complementarias de esta disposición en lo relativo a los temas que trata.

- a) Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas del estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales;
- b) Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, en las zonas marinas y costeras; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica;

c) Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales;

d) Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

2. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, así como las directrices de ordenamientos para sus áreas de influencia.

4. Los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano, en cuanto se refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 128 de 1994 y la presente ley.

#### **ARTICULO 11. COMPONENTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO**

**TERRITORIAL.** Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar tres componentes:

1. El componente general del plan, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

2. El componente urbano, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

3. El componente rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

#### **ARTICULO 12. CONTENIDO DEL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE**

**ORDENAMIENTO.** El componente general del plan de ordenamiento deberá contener:

1. Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal y distrital, principalmente en los siguientes aspectos:

1.1 Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

1.2 Definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito.

1.3 Adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.

2. Contenido Estructural, el cual deberá establecer, en desarrollo y concreción de los aspectos señalados en el numeral 1º de este artículo, la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de

comunicación y servicios, así como otros elementos o equipamientos estructurantes de gran escala. En particular se deberán especificar:

2.1 Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.

2.2 El señalamiento de las áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, así como de las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

2.3 La determinación y ubicación en planos de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

2.4 La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.

2.5 La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos en que estas categorías quedan definidas en el Capítulo IV de la presente ley, y siguiendo los lineamientos de las regulaciones del Ministerio del Medio Ambiente en cuanto a usos del suelo, exclusivamente en los aspectos ambientales y de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Áreas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales, para el caso de los municipios que las integran.

**PARAGRAFO 1o.** Para los efectos de la aplicación de las normas que aquí se establecen, se entenderá por estructura urbano-rural e intraurbana el modelo de ocupación del territorio que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, determina las grandes infraestructuras requeridas para soportar estas actividades y establece las características de los sistemas de comunicación vial que garantizarán la fluida interacción entre aquellas actividades espacialmente separadas.

**PARAGRAFO 2o.** En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, en adelante el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.

**ARTICULO 13. COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.** El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.

2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y

zonas verdes públicas de escala urbana o zonal, y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.

3. La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

4. La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.

5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación.

6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.

7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.

8. La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto o mediano plazo, conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento, así como la expedición de las autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción.

9. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.

10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la Ley 9ª de 1989.

11. La expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 de la presente ley.

**ARTICULO 14. COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.** El componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones

públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.
2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.
3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.
4. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.
5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.
6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.
7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

**ARTICULO 15. NORMAS URBANISTICAS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004. El nuevo texto es el siguiente:> Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

#### 1. Normas urbanísticas estructurales

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base

en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta ley.

1.2 Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

## 2. Normas urbanísticas generales

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

2.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

2.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

2.3 La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.

2.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

2.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

2.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

2.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

2.8 Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

### 3. Normas complementarias

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

3.1 La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

3.2 La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

3.3 Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras

operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la presente ley.

**PARÁGRAFO.** Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

**PARÁGRAFO 2o.** Los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos, no podrán establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos. El Gobierno Nacional reglamentará la materia en un término no mayor de sesenta (60) días.

<Notas de Vigencia>

- Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 902 de 2004, publicada en el Diario Oficial No. 45.622, de 27 de julio de 2004.

<Nota del editor>

- Las normas ambientales que desarrollan los temas tratados por este artículo -Ley 99 de 1993 y las normas expedidas en virtud de su desarrollo, así como el Código Nacional de Recursos Naturales-, son complementarias a lo dispuesto en este artículo.

<Legislación Anterior>

**Texto original de la Ley 388 de 1997:**

**ARTÍCULO 15.** Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

**1. Normas urbanísticas estructurales**

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta ley.

1.2 Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

## **2. Normas urbanísticas generales**

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

2.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

2.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

2.3 La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.

2.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

2.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

2.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

2.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

2.8 Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

### **3. Normas complementarias**

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

3.1 La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

3.2 La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

3.3 Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la presente ley.

PARAGRAFO. Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

## ARTICULO 16. CONTENIDO DE LOS PLANES BASICOS DE

**ORDENAMIENTO.** Los planes Básicos de Ordenamiento Territorial deberán contemplar los tres componentes a que se refiere el artículo 11 de la presente ley, con los siguientes ajustes, en orden a simplificar su adopción y aplicación:

1. En cuanto al componente general, el Plan Básico de Ordenamiento señalará los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal, así como los siguientes contenidos estructurales:

1.1 Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

1.2 Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.

1.3 El establecimiento de las áreas de reserva y las regulaciones para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, así como para las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

1.4 La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.

1.5 La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos señalados en la presente ley, de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Areas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales para el caso de los municipios que las integran.

1.6 El inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales o por condiciones de insalubridad.

2. En relación con el componente urbano, el Plan Básico deberá contener por lo menos:

2.1 La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas

así como su proyección para las áreas de expansión, si se determinaren; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de vías y servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para equipamientos colectivos y espacios públicos para parques y zonas verdes públicas y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.

2.2 La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas urbanísticas que los complementan, así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

2.3 La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá las directrices y parámetros para la definición de usos para vivienda de interés social, tanto en suelos urbanos como de expansión urbana, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación.

2.4 La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano de acuerdo con lo que se establece en la presente ley y en la Ley 9ª de 1989.

2.5 La expedición de normas urbanísticas generales sobre usos e intensidad de usos del suelo, actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión. Se incluirán especificaciones de cesiones urbanísticas, aislamientos, volumetrías y alturas; la determinación de las zonas de mejoramiento integral, si las hay, y las demás que consideren convenientes las autoridades distritales o municipales.

3. El componente rural establecerá por lo menos las mismas previsiones indicadas para el plan de ordenamiento territorial.

**ARTICULO 17. CONTENIDO DE LOS ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** Los esquemas de ordenamiento territorial deberán contener como mínimo los objetivos, estrategias y políticas de largo y mediano plazo para la ocupación y aprovechamiento del suelo, la división del territorio en suelo urbano y rural, la estructura general del suelo urbano, en especial, el plan vial y de servicios públicos domiciliarios, la determinación de las zonas de amenazas y riesgos naturales y las medidas de protección, las zonas de conservación y protección de recursos naturales y ambientales y las normas urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.

**PARAGRAFO.** Los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes que presente dinámicas importantes de crecimiento urbano podrá adoptar Planes Básicos de Ordenamiento Territorial, como instrumento para desarrollar el proceso de ordenamiento de su territorio.

**ARTICULO 18. PROGRAMA DE EJECUCION.** El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la

correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del concejo por el alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

Dentro del programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento.

**ARTICULO 19. PLANES PARCIALES.** Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos

urbanísticos que REPÚBLICA DE COLOMBIA

## **MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL DECRETO NÚMERO**

**(564)**

24 de febrero de 2005

*Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al*

*reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores*

*urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de*

*Interés Social, y se expiden otras disposiciones*

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189

de la Constitución Política, el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 99 y el numeral 3

del artículo 101 de la Ley 388 de 1997, el párrafo del artículo 7º y el artículo 9º de la

Ley 810 de 2003 y el artículo 108 de la Ley 812 de 2003,

DECRETA:

TITULO I

LICENCIAS URBANISTICAS

CAPITULO I

### **Definición y Tipos de Licencia**

Artículo 1º. *Licencia urbanística*. Es la autorización previa, expedida por el curador

urbano o la autoridad municipal o distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación,

adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la

intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas

y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos

que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el

Gobierno Nacional.

Parágrafo. Las licencias urbanísticas y sus modalidades podrán ser objeto de prórrogas

y modificaciones.

Se entiende por prórroga de la licencia la ampliación del término de vigencia de la

misma.

Se entiende por modificación de la licencia, la introducción de cambios urbanísticos,

arquitectónicos o estructurales a un proyecto con licencia vigente, siempre y cuando

cumplan con las normas urbanísticas y de edificación y no se afecten espacios de

propiedad pública.

Artículo 2º. *Clases de licencias*. Las licencias urbanísticas serán de:

1. Urbanización.

2. Parcelación.

3. Subdivisión.

4. Construcción.

5. Intervención y ocupación del espacio público.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 2

Parágrafo. La expedición de las licencias de urbanización, parcelación y construcción

conlleve la autorización para el cerramiento temporal del predio durante la ejecución de las obras autorizadas.

Artículo 3°. *Competencia*. El estudio, trámite y expedición de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión, y construcción de que tratan los numerales 1 a 4 del artículo anterior corresponde a los curadores urbanos en aquellos municipios y distritos que cuenten con la figura. En los demás municipios y distritos y en el departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina corresponde a las oficinas de planeación o la dependencia que haga sus veces. La expedición de las licencias de intervención y ocupación del espacio público de que trata el numeral 5 del artículo anterior será competencia exclusiva de las Oficinas de Planeación municipal o distrital o de la dependencia que haga sus veces, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 1504 de 1998 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 4°. *Licencia de urbanización*. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados y la construcción de las obras de infraestructura de servicios públicos y de vías que permitan la adecuación y dotación de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente.

Parágrafo. De conformidad con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de urbanización en suelo de expansión urbana solo podrá expedirse previa adopción del respectivo plan parcial.

Artículo 5°. *Licencia de parcelación*. Es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la autoprestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo

desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o

productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes, se

requerirá de la respectiva licencia de construcción.

Artículo 6°. *Licencia de subdivisión y sus modalidades.* Es la autorización previa para

dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de

conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que

lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores

clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Son modalidades de la licencia de subdivisión:

**En suelo rural y de expansión urbana:**

1. **Subdivisión rural.** Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios

predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de

Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases

de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

**En suelo urbano:**

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 3

2. **Subdivisión urbana.** Es la autorización para dividir materialmente uno o varios

predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano, de conformidad con las

normas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. **Reloteo.** Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más

predios previamente urbanizados, de conformidad con las normas que para el efecto

establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y

complementen.

Parágrafo 1°. Ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión de que trata

este artículo autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción, ni la

delimitación de espacios públicos o privados.

Parágrafo 2°. Para efecto de lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 812 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la licencia de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y de subdivisión urbana a que se refieren los numerales 1 y 2 del presente artículo hará las veces del Certificado de Conformidad con las Normas Urbanísticas y deberá protocolizarse con la escritura de división material del predio.

Parágrafo 3°. Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan los numerales 2 y 3 del presente artículo, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o el reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

Parágrafo 4°. No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública.

Parágrafo 5°. Las subdivisiones de predios protocolizadas mediante escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión en ninguna de sus modalidades para ser incorporadas en la cartografía oficial de los municipios y distritos.

La incorporación cartográfica de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad competente en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.

Artículo 7°. *Licencia de construcción y sus modalidades.* Es la autorización previa para desarrollar edificaciones en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad que regule la materia. Son modalidades de la licencia de construcción las siguientes:

1. **Obra nueva.** Es la autorización para adelantar obras de edificación en terrenos no construidos.
2. **Ampliación.** Es la autorización para incrementar el área construida de una edificación existente, entendiéndose por área construida la parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar.
3. **Adecuación.** Es la autorización para cambiar el uso de una edificación o parte de ella, garantizando la permanencia del inmueble original. Cuando no se autoricen obras, solamente deberá cancelarse el (50%) del valor del cargo fijo “Cf” de la fórmula para la liquidación de expensas de que trata el artículo 109 del presente decreto, ante el curador urbano que adelante el trámite.  
Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 4
4. **Modificación.** Es la autorización para variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación existente, sin incrementar su área construida.
5. **Restauración.** Es la autorización para adelantar las obras tendientes a recuperar y adaptar una edificación declarada como bien de interés cultural o parte de ella, con el fin de mantener el uso original o permitir el desarrollo de otro uso garantizando en todo caso la conservación de los valores urbanos, arquitectónicos, estéticos e históricos establecidos en su declaratoria.
6. **Reforzamiento Estructural.** Es la autorización para intervenir o reforzar la estructura de uno o varios inmuebles, con el objeto de acondicionarlos a niveles adecuados de seguridad sismorresistente de acuerdo con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.
7. **Demolición.** Es la autorización para derribar total o parcialmente una o varias edificaciones existentes en uno o varios predios y deberá concederse de manera simultánea con cualquiera otra modalidad de licencia de construcción, salvo cuando se trate de proyectos de renovación urbana, del cumplimiento de orden judicial o administrativa o de la ejecución de obras de infraestructura vial o de servicios públicos domiciliarios que se encuentren contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
8. **Cerramiento.** Es la autorización para encerrar de manera permanente un predio de propiedad privada.

Parágrafo 1°. La solicitud de licencia de construcción podrá incluir la petición para adelantar obras en una o varias de las modalidades descritas en este artículo. Cuando en un solo acto administrativo se autorice la ejecución de obras en varias de las modalidades de la licencia de construcción sobre una misma área del inmueble, no habrá lugar a la liquidación de expensas en favor de los curadores urbanos de manera independiente para cada una de las modalidades contempladas en la respectiva licencia.

Parágrafo 2°. La licencia de construcción en la modalidad de obra nueva también podrá contemplar la autorización para construir edificaciones de carácter temporal destinadas exclusivamente a salas de ventas, las cuales deberán ser construidas dentro del paramento de construcción y no se computarán dentro de los índices de ocupación y/o construcción adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

En todo caso, el constructor responsable queda obligado a demoler la construcción temporal antes de dos (2) años, contados a partir de la fecha de ejecutoria de la licencia. Si vencido este plazo no se hubiere demolido la construcción temporal, la autoridad competente para ejercer el control urbano procederá a ordenar la demolición de dichas obras con cargo al titular de la licencia, sin perjuicio de la imposición de las sanciones urbanísticas a que haya lugar.

Parágrafo 3°. Los titulares de licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones siguientes:

a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma

durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización, o;

b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en

la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Artículo 8°. *Estado de ruina*. Sin perjuicio de las normas de policía y de las especiales

que regulen los inmuebles y sectores declarados como bienes de interés cultural, cuando una edificación o parte de ella se encuentre en estado ruinoso y atente contra la seguridad de la comunidad, el alcalde o por conducto de sus agentes, de oficio o a petición de parte, declarará el estado de ruina de la edificación y ordenará su demolición parcial o total. El acto administrativo que declare el estado de ruina hará las veces de licencia de demolición.

El estado de ruina se declarará cuando la edificación presente un agotamiento generalizado de sus elementos estructurales, previo peritaje técnico sobre la vulnerabilidad estructural de la construcción, firmado por un ingeniero acreditado de conformidad con los requisitos de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, quien se hará responsable del dictamen. Tratándose de la demolición de un bien de interés cultural también deberá contar con la autorización de la autoridad que lo haya declarado como tal.

Parágrafo. De conformidad con lo previsto en el artículo 106 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando la declaratoria del estado de ruina obligara la demolición parcial o total de una construcción o edificio declarado como bien de interés cultural, se ordenará la reconstrucción inmediata de lo demolido, según su diseño original y con sujeción a las normas de conservación y restauración que sean aplicables.

Artículo 9°. *Autorización de actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural.* Sin perjuicio de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 22 del presente decreto, cuando se haya adoptado el Plan Especial de Protección por la autoridad competente, las solicitudes de licencias urbanísticas sobre bienes de interés cultural y los inmuebles localizados al interior de su área de influencia, se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y arquitectónicas que se adopten en el mismo, las cuales deberán definir, entre otros, el nivel permitido de intervención, los aspectos estructurales y las condiciones de manejo aplicables a este tipo de inmuebles. En caso de no haberse adoptado el Plan Especial de

Protección al momento de la solicitud, las licencias se podrán expedir con base en el proyecto de intervención del bien de interés cultural aprobado por parte de la autoridad que efectuó la respectiva declaratoria.

Artículo 10. *Reparaciones locativas*. Se entiende por reparaciones o mejoras locativas

aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior,

sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de

construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8° de

la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras:

El mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos,

cielorrasos, enchapes, y pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de

redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.

Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas

que regulan los servicios públicos domiciliarios.

2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten,

responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.

3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

Artículo 11. *Licencia de intervención y ocupación del espacio público*. Es la autorización

previa para ocupar o para intervenir bienes de uso público incluidos en el espacio público,

de conformidad con las normas urbanísticas adoptadas en el Plan de Ordenamiento

Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad

vigente.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 6

Parágrafo 1°. Las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del

orden nacional, departamental, municipal y distrital, salvo las empresas industriales y

comerciales del Estado, y las sociedades de economía mixta, no están obligadas a

obtener licencias de intervención y ocupación del espacio público cuando en cumplimiento

de sus funciones, ejecuten obras o actuaciones expresamente contempladas en los planes de desarrollo nacional, departamentales, municipales o distritales, en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

Parágrafo 2°. La intervención de los elementos arquitectónicos o naturales de los bienes de propiedad privada que hagan parte del espacio público del municipio o distrito, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos o antejardines, no requieren de la obtención de licencia de intervención y ocupación del espacio público. No obstante, deben contar con la licencia de construcción correspondiente en los casos en que esta sea requerida de conformidad con las normas municipales o distritales aplicables para el efecto.

Parágrafo 3°. Para efectos de lo dispuesto en el numeral segundo del artículo 2° de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, solo se permitirá el cerramiento de aquellas zonas de uso público, como parques y áreas verdes distintas de las resultantes de los procesos de urbanización, parcelación o legalización urbanística.

*Artículo 12. Modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público.*

Son modalidades de la licencia de intervención y ocupación del espacio público las siguientes:

**1. Licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamiento.** Es la autorización para ocupar una zona de cesión pública o de uso

público con edificaciones destinadas al equipamiento comunal público.

Requieren de la expedición de este tipo de licencias los desarrollos urbanísticos aprobados o legalizados

por resoluciones expedidas por las oficinas de planeación municipales o distritales o por

dependencias o entidades que hagan sus veces, en los cuales no se haya autorizado el

desarrollo de un equipamiento comunal específico. Los municipios y distritos determinarán

el máximo porcentaje de las áreas públicas que pueden ser ocupadas con equipamientos.

En cualquier caso, la construcción de toda edificación destinada al equipamiento comunal

requerirá la respectiva licencia de construcción y solo podrá localizarse sobre las áreas de cesión destinadas para este tipo de equipamientos según lo determinen los actos administrativos respectivos.

**2. Licencia de intervención del espacio público.** Por medio de esta licencia se

autoriza la intervención del espacio público para:

a) La construcción, reparación, sustitución, modificación y/o ampliación de instalaciones

y redes para la provisión de servicios públicos domiciliarios y de telecomunicaciones;

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 26 de la Ley 142 de 1994 o la norma que lo

adicione, modifique o sustituya, las autorizaciones deben obedecer a un estudio de

factibilidad técnica, ambiental y de impacto urbano de las obras propuestas, así como de

la coherencia de las obras con los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos

que los desarrollen.

Se exceptúa de la obligación de solicitar la licencia de que trata este literal, la realización de obras que deban adelantarse como consecuencia de averías, accidentes o

emergencias cuando la demora en su reparación pudiera ocasionar daños en bienes o

personas.

Quien efectúe los trabajos en tales condiciones deberá dejar el lugar en el estado en

que se hallaba antes de que sucedieran las situaciones de avería, accidente o emergencia, y de los trabajos se rendirá un informe a la entidad competente

para que

realice la inspección correspondiente. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a

las sanciones establecidas en la ley;

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 7

b) La utilización del espacio aéreo o del subsuelo para generar elementos de enlace

urbano entre inmuebles privados, o entre inmuebles privados y elementos del espacio

público, tales como puentes peatonales o pasos subterráneos.

La autorización deberá obedecer a un estudio de factibilidad técnica e impacto urbano,

así como de la coherencia de las obras propuestas con el Plan de Ordenamiento

Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

c) La dotación de amoblamiento urbano y la instalación de expresiones artísticas o

arborización.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia de intervención y ocupación del espacio público, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

### **3. Licencia de intervención y ocupación temporal de playas marítimas y terrenos**

**de bajamar.** Es la autorización otorgada por la autoridad municipal o distrital competente o por la autoridad designada para tal efecto por la Gobernación del departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen, para ocupar o intervenir temporalmente las playas y zonas de bajamar, sin perjuicio de las concesiones cuyo otorgamiento le corresponda ya sea a la Dirección General Marítima, Dimar, o a la Superintendencia de Puertos y Transporte. Esta autorización podrá concederse siempre y cuando se garantice el libre tránsito a la ciudadanía y no se vulnere la utilización de las zonas de playas marítimas y terrenos de baja mar al uso común.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 177 del Decreto-ley 2324 de 1984 y

43 de la Ley 1ª de 1991, ninguna autoridad concederá permiso para la construcción de

vivienda en las playas marítimas y terrenos de bajamar.

Artículo 13. *Derechos sobre el espacio público.* Las licencias de intervención y ocupación del espacio público solo confiere a sus titulares el derecho sobre la ocupación

o intervención sobre bienes de uso público. A partir de la expedición de la licencia, la

autoridad competente podrá revocarla unilateralmente por motivo de interés general,

previa intervención del titular.

## **CAPITULO II**

### **Procedimientos aplicables para la Expedición de Licencias Urbanísticas**

#### **SECCION I**

##### **DE LAS SOLICITUDES**

Artículo 14. *Solicitud de la licencia.* El estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas procederá a solicitud de quienes puedan ser titulares de las mismas, una vez

hayan sido radicadas en legal y debida forma.

Parágrafo 1°. Se entenderá que una solicitud está radicada en legal y debida forma si a

la fecha de radicación se allegan la totalidad de los documentos exigidos en el presente

decreto, aun cuando estos estén sujetos a posteriores correcciones.

Parágrafo 2°. La expedición de la licencia conlleva, por parte del curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente la práctica, entre otras, de las siguientes actuaciones: El suministro de información sobre las normas urbanísticas aplicables al o los predios objeto del proyecto, la rendición de los conceptos que sobre las normas urbanísticas aplicables se soliciten, la aprobación al proyecto urbanístico general y a los planos requeridos para acogerse al régimen de propiedad horizontal y la revisión del diseño estructural.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 8

Artículo 15. *Radicación de la solicitud.* Presentada la solicitud de licencia, se radicará y

numerará consecutivamente, en orden cronológico de recibo, dejando constancia de los documentos aportados con la misma.

En caso de que la solicitud no se encuentre completa, se devolverá la documentación

para completarla. Si el peticionario insiste, se radicará dejando constancia de este hecho

y advirtiéndole que deberá allanarse a cumplir dentro de los treinta días siguientes so

pena de entenderse desistida la solicitud.

Parágrafo. Si durante el término que transcurre entre la solicitud de una licencia y la

expedición de la misma, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el

proyecto sometido a consideración del curador o de la entidad encargada de estudiar,

tramitar y expedir licencias, el titular tendrá derecho a que la licencia se le conceda con

base en la norma urbanística vigente al momento de la radicación de la solicitud de la

licencia, siempre que la misma haya sido presentada en legal y debida forma.

Artículo 16. *Titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y*

*construcción.* Podrán ser titulares de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción los titulares de derechos reales principales, los

propietarios del

derecho de dominio a título de fiducia y los fideicomitentes de las mismas fiducias, de los

inmuebles objeto de la solicitud.

También podrán ser titulares las entidades previstas en el artículo 59 de la Ley 388 de

1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, cuando se les haya hecho entrega

del predio o predios objeto de adquisición en los procesos de enajenación voluntaria y/o

expropiación previstos en los Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. Los poseedores solo podrán ser titulares de las licencias de construcción.

Artículo 17. *Titulares de la licencia de intervención y ocupación del espacio público.*

Podrán ser titulares de las licencias de intervención y ocupación del espacio público las

personas naturales o jurídicas, públicas o privadas y los consorcios o uniones temporales

que precisen ocupar o intervenir el espacio público.

Artículo 18. *Documentos.* Toda solicitud de licencia urbanística deberá acompañarse de

los siguientes documentos:

1. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes antes de la fecha de la solicitud.

2. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la

Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la

norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.

3. Si el solicitante de la licencia fuera una persona jurídica, deberá acreditarse la

existencia y representación de la misma mediante el documento legal idóneo, cuya fecha

de expedición no sea superior a un mes.

4. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado.

5. Copia del documento que acredite el pago o declaración privada con pago del

impuesto predial de los últimos cinco años en relación con el inmueble o inmuebles objeto

de la solicitud, donde figure la nomenclatura alfanumérica o identificación del predio.

En los casos donde exista un acuerdo de pago, se requerirá constancia de la Secretaría de Hacienda o quien haga sus veces, estableciendo que el

interesado se

encuentra dando cumplimiento al mismo.

6. Plano de localización e identificación del predio o predios objeto de la solicitud.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 9

7. La relación de la dirección de los predios colindantes al proyecto objeto de la solicitud. Se entiende por predios colindantes aquellos que tienen un lindero en común

con el inmueble o inmuebles objeto de solicitud de licencia.

8. En el evento que el proyecto sometido a consideración tenga por objeto el desarrollo de programas de vivienda de interés social, el titular de la licencia así lo manifestará bajo la gravedad del juramento y de ello se dejará constancia en el acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia.

Artículo 19. *Documentos adicionales para la licencia de urbanización.* Cuando se trate

de licencia de urbanización, además de los requisitos previstos en el artículo anterior, se

deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano topográfico del predio, en el cual se indiquen todas las reservas, afectaciones

y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de solicitud, el cual servirá de base

para la presentación del proyecto.

2. Una copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto urbanístico, debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la licencia.

3. Certificación expedida por las empresas de servicios públicos domiciliarios o la

autoridad o autoridades municipales o distritales competentes, acerca de la disponibilidad

inmediata de servicios públicos en el predio o predios objeto de la licencia, dentro del

término de vigencia de la licencia.

4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de

origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de

nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de

remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro

desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En

estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación.

Dichos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente

o, en ausencia de ella, la que para el efecto designe el alcalde, sobre el cumplimiento de

los términos de referencia que la misma autoridad señale para la formulación de dichos

estudios.

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el titular de la licencia

durante la vigencia de la misma.

Parágrafo 1°. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el

interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto urbanístico definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Parágrafo 2°. La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera urbana y tendrá por finalidad permitir al curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos la información consignada en los planos sometidos a su consideración.

Artículo 20. *Documentos adicionales para la licencia de parcelación.* Cuando se trate de licencia de parcelación, además de los requisitos previstos en el artículo 18 del

presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Plano Topográfico del predio, en el que se indiquen todas las reservas, afectaciones

y limitaciones urbanísticas del predio o predios objeto de la solicitud.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 10

2. Una copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto de parcelación,

debidamente firmado por un arquitecto con matrícula profesional y el solicitante de la

licencia, que contenga los predios resultantes de la parcelación propuesta, debidamente

amojonados y alinderados, según lo establecido en las normas vigentes y su respectivo

cuadro de áreas, perfil vial y demás exigencias que establezcan las normas urbanísticas

municipales y/o distritales, así como la legislación agraria y ambiental.

3. Documento o documentos con las debidas autorizaciones, que sustenten la forma en

que se autoprestarán los servicios de energía, agua y el manejo de vertimientos y

residuos sólidos.

4. Cuando el predio esté ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de

origen geotécnico o hidrológico, se deberán adjuntar a las solicitudes de licencias de

nuevas urbanizaciones los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de

remoción en masa e inundaciones, que permitan determinar la viabilidad del futuro

desarrollo, siempre y cuando se garantice la mitigación de la amenaza y/o riesgo. En

estos estudios deberá incluirse el diseño de las medidas de mitigación.

Dichos estudios deberán contar con el concepto favorable de la autoridad competente

o, en ausencia de ella, la que para el efecto designe el alcalde, sobre el cumplimiento de

los términos de referencia que la misma autoridad señale para la formulación de dichos

estudios.

En todo caso, las obras de mitigación deberán ser ejecutadas por el titular de la licencia

durante la vigencia de la misma.

Parágrafo 1°. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto

de parcelación definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 o la norma que

lo adicione, modifique o sustituya, una de las copias aprobadas se entregará de manera

gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Parágrafo 2°. La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los

municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera

urbana y tendrá por finalidad permitir al curador urbano o la autoridad municipal o distrital

competente para expedir licencias, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos

la información consignada en los planos sometidos a su consideración.

**Artículo 21. Documentos adicionales para la expedición de licencias de subdivisión.**

Cuando se trate de licencias de subdivisión, además de los requisitos señalados en los

numerales 1 a 7 del artículo 18 del presente decreto, la solicitud deberá acompañarse de:

1. Para las modalidades de subdivisión rural y urbana, un plano del levantamiento

topográfico que contenga los predios resultantes de la división propuesta, debidamente

amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes y con su respectivo

cuadro de áreas.

2. Para la modalidad de reloteo, se deberá anexar el plano de loteo aprobado o un

plano topográfico que haya incorporado urbanísticamente el predio y un plano que señale los predios resultantes de la división propuesta, debidamente amojonado y alinderado según lo establecido en las normas vigentes, con su respectivo cuadro de áreas.

Artículo 22. *Documentos adicionales para la licencia de construcción.* Cuando se trate

de licencia de construcción, además de los requisitos señalados en el artículo 18 del

presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos:

1. Copia de la memoria de los cálculos estructurales, de los diseños estructurales, de

las memorias de otros diseños de los elementos no estructurales y de los estudios

geotécnicos y de suelos que sirvan para determinar la estabilidad de la obra, elaborados

de conformidad con las normas de construcción sismorresistentes vigentes al momento

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 11

de la solicitud, rotulados y firmados por los profesionales facultados para este fin, quienes

se harán responsables legalmente de los diseños y de la información contenida en ellos.

2. Una copia en medio impreso y una copia magnética del proyecto arquitectónico,

elaborado de conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes al

momento de la solicitud debidamente rotulado y firmado por un arquitecto con matrícula

profesional, quien se hará responsable legalmente de los diseños y de la información

contenida en ellos. Los planos arquitectónicos y constructivos deben contener como

mínimo la siguiente información:

a) Plantas;

b) Alzados o cortes de la edificación relacionados con la vía pública o privada escala

formal indicada de fácil lectura. Cuando el proyecto esté localizado en suelo inclinado, los

cortes deberán indicar la inclinación real del terreno;

c) Fachadas;

d) Planta de cubiertas;

e) Cuadro de áreas.

3. Si la solicitud de licencia se presenta ante una autoridad distinta a la que otorgó la

licencia original, se adjuntarán las licencias anteriores, o el instrumento que hiciera sus

veces junto con sus respectivos planos. Cuando estas no existan, se deberá gestionar el

reconocimiento de la existencia de edificaciones regulado por el Título II del presente decreto. Esta disposición no será aplicable tratándose de solicitudes de licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

4. Concepto favorable sobre la intervención propuesta expedido por el Ministerio de Cultura, o de alguna de las filiales del Consejo de Monumentos Nacionales donde existan, o en su defecto, por la entidad que haga sus veces, cuando el objeto de la licencia sea la intervención de un bien de interés cultural, en los términos que se definen en la Ley 397 de 1997 o en las normas del Plan de Ordenamiento Territorial respectivo.

5. Cuando se trate de licencias para la ampliación, adecuación, modificación, reforzamiento estructural o demolición de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, copia del acta del órgano competente de administración de la propiedad horizontal o del documento que haga sus veces, según lo disponga el respectivo reglamento de propiedad horizontal vigente, autorizando la ejecución de las obras solicitadas. Estas licencias deberán acoger lo establecido en los respectivos reglamentos.

Parágrafo 1°. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos del proyecto arquitectónico definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 61 del Decreto 2150 de 1995 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Parágrafo 2°. La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera urbana y tendrá por finalidad permitir al curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos la información consignada en los planos sometidos a su consideración.

*Artículo 23. Documentos adicionales para la solicitud de licencias de intervención y ocupación del espacio público.* Cuando se trate de licencia de intervención y ocupación

del espacio público, además de los requisitos establecidos en los numerales 3 y 4 del artículo 18 del presente decreto, se deberán aportar los siguientes documentos con la solicitud:

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 12

1. Plano de localización del proyecto en la escala que determine la autoridad municipal

o distrital competente.

2. Descripción del proyecto, indicando las características generales, los elementos

urbanos a intervenir en el espacio público, la escala y cobertura;

3. Una copia en medio impreso y una copia magnética de los planos de diseño del

proyecto, debidamente acotados y rotulados indicando la identificación del solicitante, la

escala, el contenido del plano y la orientación norte. Los planos deben estar firmados por

el profesional responsable del diseño y deben contener la siguiente información:

a) Planta de diseño detallada de la zona a intervenir en la escala que determine la

autoridad municipal o distrital competente;

b) Cuadro de áreas;

c) Especificaciones de diseño y construcción del espacio público;

d) Cuadro de arborización en el evento de existir;

e) Plano de detalles constructivos en la escala que determine la autoridad municipal o

distrital competente.

Parágrafo 1°. Los municipios, los distritos y el departamento Archipiélago de San

Andrés, Providencia y Santa Catalina establecerán el procedimiento para la expedición de

las licencias de intervención y ocupación del espacio público y sus modalidades.

Parágrafo 2°. En caso que la solicitud de licencia sea resuelta positivamente, el interesado deberá proporcionar dos copias en medio impreso de los planos de diseño del

proyecto definitivo, para su aprobación por parte de la autoridad competente.

Una de las copias aprobadas se entregará de manera gratuita al titular de la licencia

con el acto administrativo que resuelva la solicitud.

Parágrafo 3°. La copia magnética de que trata este artículo solo será exigible en los

municipios y distritos con población superior a los 30.000 habitantes en su cabecera

urbana y tendrá por finalidad permitir al curador urbano o la autoridad municipal o distrital

competente para expedir licencias, que revise mediante la utilización de sistemas técnicos

la información consignada en los planos sometidos a su consideración.

## SECCION II

### DEL PROCEDIMIENTO PARA LA EXPEDICION DE LA LICENCIA

Artículo 24. *Citación a vecinos.* El curador urbano o la autoridad municipal o distrital

competente para el estudio, trámite y expedición de la licencia, citará a los vecinos

colindantes del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud para que se hagan parte y

puedan hacer valer sus derechos. En la citación se dará a conocer el nombre del

solicitante de la licencia, la dirección del inmueble o inmuebles objeto de solicitud, la

modalidad de la misma y el uso y las intensidades propuestas, conforme a la radicación.

La citación se hará por correo certificado conforme a la información suministrada por el

solicitante de la licencia.

Se entiende por vecinos los propietarios, poseedores, tenedores o residentes de

predios colindantes, de acuerdo con lo establecido en el numeral 7 del artículo 18 de este

decreto.

Si la citación no fuere posible, se insertará un aviso en la publicación que para tal

efecto tuviere la entidad o en un periódico de amplia circulación local o nacional. En la

citación se señalarán las causas por las cuales no se efectuó la citación por correo

certificado.

Parágrafo. Desde el día siguiente a la fecha de radicación en legal y debida forma de

solicitudes de proyectos de parcelación, urbanización y construcción de obra nueva, el

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 13

petionario de la licencia deberá instalar una valla con una dimensión mínima de un

metro con ochenta (1.80) centímetros por ochenta (80) centímetros, en lugar visible desde

la vía pública, en la que se advierta a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo

tendiente a la expedición de la licencia urbanística, indicando el número de radicación, la

autoridad ante la cual se tramita la solicitud, el uso y características básicas del proyecto.

Una fotografía de la valla con la información indicada se deberá anexar al respectivo

expediente administrativo en los cinco (5) días calendario siguientes a la radicación de la

solicitud.

Tratándose de solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social en la modalidad de obra nueva, se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en lugar visible desde la vía pública. Cuando se solicite licencia para el desarrollo de obras de construcción en las modalidades de ampliación, modificación, adecuación o demolición en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal, se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. De igual manera se procederá tratándose de la ejecución de este tipo de obras en edificaciones no sometidas al régimen de propiedad horizontal; en este caso se colocará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros en la fachada principal del inmueble. Esta valla, por ser requisito para el trámite de la licencia, no generará ninguna clase de pagos o permisos adicionales a los de la licencia misma y deberá permanecer en el sitio hasta tanto la solicitud sea resuelta.

**Artículo 25. *Intervención de terceros.*** Toda persona interesada en formular objeciones a la expedición de una licencia urbanística dispondrá de diez (10) días hábiles para hacerse parte en el trámite administrativo, los cuales comenzarán a contarse para los vecinos a partir del día siguiente a la fecha de la citación o, en su caso, de la publicación siempre que hubiese sido necesaria la citación por este último medio. En el caso de los terceros, se contarán a partir del día siguiente a la fecha de la instalación de la valla de que trata el párrafo del artículo anterior. En la citación, en la publicación y en la valla se indicará la fecha en que culmina el plazo de que disponen los vecinos y terceros para pronunciarse.

Las objeciones y observaciones se deberán presentar por escrito y se resolverán en el acto que decida sobre la solicitud.

**Artículo 26. *De la revisión del proyecto.*** El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias, deberá revisar el proyecto objeto de solicitud, desde el punto de vista técnico, jurídico, estructural, urbanístico y arquitectónico a fin de

verificar el cumplimiento del proyecto con las normas urbanísticas, de edificación y estructurales vigentes.

Parágrafo 1º. La revisión de los diseños estructurales se hará por un ingeniero civil

cuando se trate de diseños estructurales y estudios geotécnicos, cuando se trate de

elementos no estructurales la revisión podrá hacerla un arquitecto, un ingeniero civil o un

ingeniero mecánico. Los ingenieros civiles, arquitectos y los ingenieros mecánicos que

revisen diseños deberán estar acreditados ante la Comisión Asesora Permanente para el

Régimen de Construcciones Sismorresistentes y cumplir con los requisitos de experiencia

e idoneidad que les impone el Capítulo 3 del Título VI de la Ley 400 de 1997 o la norma

que lo adicione, modifique o sustituya.

De conformidad con el artículo 15 de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione,

modifique o sustituya, la revisión de los diseños también podrá hacerla una persona ajena

a la curaduría urbana o la oficina pública encargada de estudiar, tramitar y expedir

licencias, quien deberá ser profesional y reunir las calidades y requisitos señalados en el

inciso primero de este parágrafo.

Quien efectúe la revisión será responsable de la misma y deberá dirigir un memorial a

la persona o entidad competente para expedir la licencia donde señale el alcance de la

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 14

revisión y certifique que las construcciones propuestas se ajustan a las normas sismorresistentes.

En ningún caso, el curador urbano o el funcionario encargado podrán exigir al solicitante de la licencia, la revisión de los diseños por parte de una persona sin vínculo

contractual con el curador urbano o la oficina encargada de estudiar, tramitar y expedir las

licencias. Esta revisión externa no exime al curador urbano de la responsabilidad frente a

la revisión de los diseños de la respectiva licencia.

El revisor de los diseños no puede ser el mismo profesional que los elaboró, ni puede

tener relación laboral contractual o profesional con este, ni con la empresa que tuvo a su

cargo la elaboración de los diseños y estudios técnicos.

El alcance y la revisión de los diseños se sujetarán a las prescripciones que para el

efecto contienen las normas sismorresistentes vigentes.

Parágrafo 2º. Hasta tanto la Comisión Asesora Permanente para el Régimen de Construcciones sismorresistentes determine los procedimientos y mecanismos de acreditación de los profesionales que deben surtir este requisito para realizar labores de diseño estructural, estudios geotécnicos, revisión de los diseños de elementos no estructurales o estudios, y supervisión técnica de la construcción, éstos acreditarán su experiencia e idoneidad ante la entidad o persona encargada de la expedición de licencias, demostrando para el efecto un ejercicio profesional mayor de cinco (5) años, lo cual harán con copia de la matrícula profesional o el instrumento que haga sus veces, donde aparezca la fecha de expedición de la misma y certificaciones del ejercicio de la profesión. Para realizar los diseños de elementos no estructurales o dirección de construcción, los ingenieros civiles, arquitectos y mecánicos se sujetarán al mismo procedimiento pero deberán acreditar un ejercicio profesional solo de tres (3) años.

Parágrafo 3º. El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias deberá verificar que los arquitectos o ingenieros que suscriben los planos que acompañan la solicitud de licencia en calidad de proyectista o de calculista cuentan con matrícula profesional vigente. Cuando quiera que alguno de los profesionales a que se refiere el inciso anterior se desvincule de la ejecución de la obra, deberá informarlo al curador urbano o a la autoridad encargada de expedir las licencias, quien de inmediato procederá a requerir al titular de la licencia para que informe de su reemplazo.

Artículo 27. *Acta de observaciones y correcciones.* Efectuada la revisión técnica, jurídica, estructural, urbanística y arquitectónica del proyecto, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias levantará por una sola vez un acta de observaciones y correcciones en la que se informe al solicitante sobre las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que debe realizar al proyecto y los documentos adicionales que debe aportar para decidir sobre la solicitud. El solicitante contará con un plazo de treinta (30) días calendario para dar respuesta al

requerimiento. Este plazo podrá ser ampliado, a solicitud de parte, hasta por un término adicional de quince (15) días calendario. Durante este plazo se suspenderá el término para la expedición de la licencia.

### SECCION III DE LA EXPEDICION DE LA LICENCIA

Artículo 28. *Término para la expedición de licencias.* Las entidades competentes y los curadores urbanos, según el caso, tendrán un plazo máximo de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha en que la solicitud haya sido radicada en legal y debida forma. Vencido este plazo sin que los curadores urbanos o las autoridades se hubieren pronunciado, se aplicará el silencio administrativo positivo en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, quedando obligadas la autoridad municipal o distrital responsable o el Curador Urbano, a expedir las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado.

La invocación del silencio administrativo positivo, se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten, el plazo para la expedición de la licencia de que trata este artículo podrá prorrogarse mediante resolución motivada por una sola vez, hasta por la mitad del término establecido.

Parágrafo. Con el fin de garantizar la publicidad y la participación de quienes puedan verse afectados con la decisión, en ningún caso se podrá resolver una solicitud de licencia sin que previamente se haya dado estricto cumplimiento a la obligación de citación y notificación a vecinos y a terceros en los términos previstos por los artículos 24, 25, 33, 34 y 35 del presente decreto.

Artículo 29. *Efectos de la licencia.* De conformidad con lo dispuesto en el literal a. del artículo 5º del Decreto-ley 151 de 1998, el otorgamiento de la licencia determinará la adquisición de los derechos de construcción y desarrollo, ya sea parcelando, urbanizando o construyendo en los predios objeto de la misma en los términos y condiciones expresados en la respectiva licencia.

La expedición de licencias no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de la posesión sobre el inmueble o inmuebles objeto de ella. Las licencias recaen sobre uno o más predios y/o inmuebles y producen todos sus efectos aún cuando sean enajenados.

Artículo 30. *Desistimiento de solicitudes de licencia.* El solicitante de una licencia urbanística podrá desistir de la misma mientras no se haya notificado el acto administrativo mediante el cual se aprueba o niega la solicitud presentada. Cuando el solicitante de la licencia no haya dado cumplimiento a los requerimientos exigidos en el acta de observaciones y correcciones a que hace referencia el artículo 27 del presente decreto dentro de los términos allí indicados, la solicitud se entenderá desistida y en consecuencia se procederá a archivar el expediente mediante acto administrativo. Copia de este se remitirá a los demás curadores urbanos o autoridades de planeación, según el caso, que se encarguen del estudio, trámite y expedición de licencias, con el fin de que no se tramite otra solicitud en igual sentido, sin dar cumplimiento a las observaciones formuladas por la autoridad ante quien se radicó inicialmente.

Así mismo, se enviará copia a la autoridad encargada de ejercer el control urbano y posterior de obra, para los fines pertinentes.

Parágrafo. Contra el acto administrativo que ordene el archivo por desistimiento procederá el recurso de reposición y, una vez archivado el expediente, el interesado

deberá presentar nuevamente la solicitud.

Artículo 31. *Contenido de la licencia.* La licencia contendrá:

1. Número secuencial de la licencia y su fecha de expedición.
  2. Tipo de licencia y modalidad.
  3. Vigencia.
  4. Nombre e identificación del titular de la licencia, al igual que del urbanizador o del constructor responsable.
  5. Datos del predio:
    - a) Folio de matrícula inmobiliaria del predio o del de mayor extensión del que forme parte;
- Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 16
- b) Dirección o ubicación del predio con plano de localización.
  6. Descripción de las características básicas del proyecto aprobado, identificando

cuando menos: uso, área del lote, área construida, número de pisos, número de unidades privadas aprobadas, estacionamientos, índices de ocupación y de construcción. 7. Planos impresos aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias.

Artículo 32. *Obligaciones del titular de la licencia.* El curador urbano o la autoridad

encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.

3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación al concluir las obras de edificación en los términos que establece el artículo 46 del presente decreto.

6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismorresistentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil

(3.000) metros cuadrados de área.

8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos

en la Ley 373 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital

sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción

sismorresistente vigentes.

Artículo 33. *Notificación personal de licencias.* El acto administrativo que resuelva la

solicitud de licencia será notificado personalmente al solicitante, a los vecinos colindantes

y a los terceros que se hayan hecho parte dentro del trámite. Para ello, se citarán en los

términos de que trata el artículo 44 del Código Contencioso Administrativo o la norma que

lo adicione, modifique o sustituya. La constancia del envío de la citación se anexará al

expediente.

En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, se deberá notificar

personalmente del acto que resuelve la solicitud al propietario inscrito del bien objeto de la

licencia.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 17

Efectuada la notificación personal se hará entrega al notificado de una copia íntegra,

auténtica y gratuita de la decisión.

Artículo 34. *Notificación por edicto.* Si no se pudiese hacer la notificación personal a que

se refiere el artículo anterior al cabo de cinco (5) días del envío de la citación, se fijará

edicto en lugar público de la respectiva curaduría o oficina municipal o distrital, por el

término de diez (10) días hábiles, con inserción de la parte resolutive del acto administrativo.

Artículo 35. *Publicación.* Siempre que hubiese sido necesaria citación por publicación

dentro del trámite administrativo de conformidad con lo previsto en el inciso tercero del

artículo 24 de este decreto, el acto administrativo que resuelva la solicitud de licencia

deberá darse a conocer a los terceros interesados, a través de la publicación de un

extracto de la parte resolutive del acto administrativo en un periódico de amplia circulación.

Artículo 36. *Recursos en la vía gubernativa.* Contra los actos que resuelvan las

solicitudes de licencias procederán los recursos de reposición y apelación:

1. El de reposición, ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital que lo expidió, para que lo aclare, modifique o revoque.
2. El de apelación, ante la oficina de planeación o en su defecto ante el alcalde municipal, para que lo aclare, modifique o revoque. El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

Parágrafo. Los recursos de reposición y apelación deberán presentarse en los términos

previstos en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 37. *De la revocatoria directa.* Al acto administrativo que otorga la respectiva

licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa

establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

Parágrafo 1º. Contra los actos administrativos mediante los cuales los curadores

urbanos otorguen o nieguen licencias urbanísticas, procede la revocatoria directa ante el

mismo curador o ante el alcalde municipal o distrital o su delegado, en los términos

previstos en el Título V de la Parte Primera del Código Contencioso Administrativo.

Parágrafo 2º. Podrán solicitar la revocatoria directa de los actos por medio de los

cuales se resuelven las solicitudes de licencias urbanísticas, los solicitantes de las

licencias, los vecinos colindantes del predio objeto de la solicitud, los terceros que se

hayan hecho parte en el trámite y las autoridades administrativas competentes.

Artículo 38. *Información sobre licencias negadas.* Cuando el acto que resuelva negar

una solicitud de licencia, se encuentre en firme, el curador urbano o la autoridad que la

niegue pondrá en conocimiento de ello a las autoridades encargadas del control urbano,

indicando las razones por las cuales fue negada.

En el evento que en el municipio o distrito exista la figura del curador urbano, este

informará también a la oficina de planeación o la entidad que haga sus veces y a los

demás curadores urbanos, a fin de que no se tramite la misma solicitud en las condiciones

en que fue inicialmente negada.

Artículo 39. *Obligación de suministrar información de licencias otorgadas.* Las oficinas

de planeación, o la entidad que haga sus veces y los curadores urbanos, encargados de

la expedición de licencias, en desarrollo de lo previsto en la Ley 79 de 1993 o la norma

que la adicione, modifique o sustituya, remitirán al Departamento Administrativo Nacional

de Estadística, DANE, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, la información

de la totalidad de las licencias que hayan quedado en firme durante el mes inmediatamente anterior.

Adicionalmente, los curadores urbanos remitirán trimestralmente por escrito al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial a más tardar el 30 de enero, 30

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 18

de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, la información sobre las licencias

expedidas por el respectivo curador, correspondientes al trimestre inmediatamente

anterior. Dicha información será remitida en los formatos que para tal fin expida el

Ministerio.

Artículo 40. *Archivo del expediente de la licencia urbanística otorgada.*

Componen el

expediente de la licencia urbanística otorgada, los originales de los actos administrativos

que se expidan, los documentos presentados y expedidos durante el trámite y los planos

definitivos.

El manejo, organización y conservación de los documentos de que trata el inciso

anterior atenderá lo dispuesto en la Ley 594 de 2000 o la norma que la adicione,

modifique o sustituya y su reglamento.

SECCION IV

DE LA VIGENCIA DE LAS LICENCIAS

Artículo 41. *Vigencia de las licencias.* Las licencias de urbanización, parcelación y

construcción, tendrán una vigencia de veinticuatro (24) meses prorrogables por una sola

vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la fecha en que

queden en firme los actos administrativos por medio de los cuales fueron otorgadas.

Cuando en un mismo acto se conceda licencia de urbanización y construcción, éstas

tendrán una vigencia de treinta y seis (36) meses prorrogable por un período adicional de

doce (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria.

La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los treinta (30) días calendario,

anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o

constructor responsable certifique la iniciación de la obra.  
Las licencias de subdivisión tendrán una vigencia improrrogable de seis (6) meses para adelantar actuaciones de autorización y registro a que se refieren los artículos 7º de la Ley 810 de 2003 y 108 de la Ley 812 de 2003 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, así como para la incorporación de estas subdivisiones en la cartografía oficial de los municipios.

Parágrafo 1º. El término de vigencia se contará una vez quede en firme el acto administrativo mediante el cual se otorga la respectiva licencia.

Parágrafo 2º. Las expensas por prórroga de licencias no podrán ser superiores a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

Artículo 42. *Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas.* Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que se garantice para cada una de ellas la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión. Las expensas que se generen a favor del curador urbano corresponderán a la etapa para la cual se solicita la licencia.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aún cuando se modifiquen las normas sobre las cuales se aprobaron, y servirán de base para la expedición de las licencias de urbanización y construcción de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 19

Parágrafo. El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño

urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 43. *Tránsito de normas urbanísticas.* Cuando una licencia pierda su vigencia por vencimiento del plazo o de la prórroga, el interesado deberá solicitar una nueva licencia, ante la misma autoridad que la expidió, ajustándose a las normas urbanísticas vigentes al momento de la nueva solicitud.

Sin embargo, si las normas urbanísticas vigentes al momento de la expedición de la licencia vencida hubieren sido modificadas, el interesado podrá, por una sola vez, solicitar que la nueva licencia para concluir las obras iniciadas, se le conceda con base en la misma norma con la que se otorgó la licencia vencida, siempre y cuando el proyecto mantenga las condiciones originales con que fue aprobado inicialmente y que no haya transcurrido un término mayor a treinta (30) días hábiles entre el vencimiento de la licencia anterior y la solicitud de la nueva licencia.

Adicionalmente, el constructor o el urbanizador, manifestará bajo la gravedad del juramento que el inmueble se encuentra en cualquiera de las siguientes situaciones:

1. En el caso de las licencias de urbanización o parcelación, que las obras de la urbanización o parcelación se encuentran ejecutadas en un cincuenta (50) por ciento.

2. En el caso de las licencias de construcción por unidades independientes estructuralmente, que por lo menos la mitad de las unidades construibles autorizadas, cuenten como mínimo con el cincuenta (50) por ciento de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

3. En el caso de las licencias de construcción de una edificación independiente estructuralmente, que se haya construido por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la estructura portante o el elemento que haga sus veces.

Parágrafo. La solicitud de la nueva licencia solamente se acompañará con los

documentos de que trata el artículo 18 del presente decreto.

Artículo 44. *Vigencia de la licencia de intervención y ocupación del espacio público.* La

licencia de intervención y ocupación del espacio público tendrá una vigencia de veinticuatro (24) meses para la ejecución total de las obras autorizadas.

El término de la licencia de intervención y ocupación del espacio público podrá prorrogarse por una sola vez, por un término igual a la mitad del tiempo que fue inicialmente concedido, siempre y cuando esta sea solicitada durante los quince días

anteriores al vencimiento de la misma.

Parágrafo. Una vez obtenida la licencia de intervención y ocupación del espacio público

para la localización de equipamiento comunal de que trata el numeral primero del artículo

12 del presente decreto, el solicitante dispondrá máximo de seis (6) meses para obtener

la respectiva licencia de construcción si se requiere, en caso que esta no se obtenga, la

licencia de intervención y ocupación del espacio público perderá automáticamente su

vigencia.

CAPITULO III

**Otras actuaciones relacionadas con la expedición de las licencias**

Artículo 45. *Otras actuaciones.* Se entiende por otras actuaciones relacionadas con la

expedición de las licencias, aquellas vinculadas con el desarrollo de proyectos urbanísticos o arquitectónicos, que se pueden ejecutar independientemente o con ocasión

de la expedición de una licencia, dentro de las cuales se pueden enunciar las siguientes:

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 20

1. **Ajuste de cotas de áreas.** Es la autorización para incorporar en los planos urbanísticos previamente aprobados por el curador urbano o la autoridad municipal o

distrital competente para expedir licencias, la corrección técnica de cotas y áreas de un

predio o predios determinados cuya urbanización haya sido ejecutada en su totalidad.

2. **Concepto de norma urbanística.** Es el dictamen escrito por medio del cual el

curador urbano, la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la

oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre las normas

urbanísticas y demás vigentes aplicables a un predio que va a ser construido o intervenido, y que no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.

3. **Concepto de uso del suelo.** Es el dictamen escrito por medio del cual el curador

urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de

planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, y que no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario.

4. **Copia certificada de planos.** Es la certificación que otorga el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias de que la copia adicional de los planos es idéntica a los planos que se aprobaron en la respectiva licencia urbanística.

5. **Aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal.** Es la aprobación que otorga el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias a los planos y documentos exigidos por la Ley 675 de 2001 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los cuales deben corresponder fielmente al proyecto de parcelación, urbanización o construcción aprobado mediante licencias urbanísticas o el aprobado por la autoridad competente cuando se trate de bienes de interés cultural. Estos deben señalar la localización, linderos, nomenclatura, áreas de cada una de las unidades privadas y las áreas y bienes de uso común.

6. **Autorización para el movimiento de tierras.** Es la aprobación que otorga el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias al estudio geotécnico que sustenta la adecuación de un terreno para realizar obras, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio o distrito.

Parágrafo 1º. Cuando se desarrollen una o varias de las actividades señaladas en el presente artículo, dentro del trámite de la licencia, se considerarán como parte de la misma y no darán lugar al cobro de expensas adicionales en favor del curador urbano distintas a las que se generan por el estudio, trámite y expedición de la respectiva licencia.

Parágrafo 2º. El término para que el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias se pronuncie sobre las actuaciones de que trata este

artículo, será de quince (15) días hábiles contados a partir del día siguiente de la fecha de radicación de la solicitud.

#### CAPITULO IV

##### **Otras disposiciones**

Artículo 46. *Certificado de permiso de ocupación.* Es el acto mediante el cual la autoridad competente para ejercer el control urbano y posterior de obra, certifica mediante

acta detallada el cabal cumplimiento de:

1. Las obras construidas de conformidad con la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva otorgada por el curador urbano o la autoridad municipal o

distrital competente para expedir licencias.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 21

2. Las obras de adecuación a las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas contempladas en el acto de reconocimiento de la edificación, en los términos de que trata el Título II del presente decreto.

Una vez concluidas las obras aprobadas en la respectiva licencia de construcción, el

titular o el constructor responsable, solicitará el certificado de permiso de ocupación a la

autoridad que ejerza el control urbano y posterior de obra.

Para este efecto, la autoridad competente realizará una inspección al sitio donde se

desarrolló el proyecto, dejando constancia de la misma mediante acta, en la que se

describirán las obras ejecutadas. Si éstas se adelantaron de conformidad con lo aprobado

en la licencia, la autoridad expedirá el Certificado de Permiso de Ocupación del inmueble.

Cuando el proyecto deba cumplir con la supervisión técnica que trata el literal A.1.3.9 de

la Norma Técnica Sismorresistente (NSR-98), se adicionará la constancia de los registros

de esa supervisión.

En el evento de verificarse incumplimiento de lo autorizado en la licencia o en el acto

de reconocimiento de la edificación, la autoridad competente se abstendrá de expedir el

certificado correspondiente e iniciará el trámite para la imposición de las sanciones a que

haya lugar.

Parágrafo. La autoridad competente tendrá un término máximo de quince (15) días

hábiles, contados a partir de la fecha de la solicitud para realizar la visita técnica y expedir

sin costo alguno el certificado de permiso de ocupación.

Artículo 47. *Expedición de licencias de urbanización y construcción con posterioridad a*

*la declaración de situación de desastre o calamidad pública.* En el evento de declaración de situación de desastre o calamidad pública, se aplicará el régimen especial para la expedición de licencias de urbanización y construcción contenidos en el Decreto 2015 de 2001 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 48. *Materiales y métodos alternos de diseño y de construcción.* En el evento de que la solicitud de la licencia de construcción incluya el uso de materiales estructurales, métodos de diseño y métodos de construcción diferentes a los prescritos por las normas de construcción sismorresistentes vigentes, deberá cumplirse con los requisitos y seguirse el procedimiento establecido en el Capítulo 2 del Título III de la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Para permitir la utilización de métodos alternos de construcción y de materiales cubiertos, se aplicará lo establecido en el artículo 11 de la Ley 400 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 49. *Exigencias técnicas de construcción.* En desarrollo de lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 41 de la Ley 400 de 1997, la aprobación de condiciones de diseño y técnicas de construcción, corresponderá exclusivamente a la Comisión Asesora

Permanente para el Régimen de Construcciones Sismorresistentes.

Los curadores urbanos no podrán exigir el cumplimiento de normas técnicas o cualquier otra norma de construcción establecidas por los municipios y distritos, salvo que

exista expresa atribución legal que permita a las autoridades locales la definición de aspectos de orden técnico en la construcción de obras.

Artículo 50. *Determinación de las áreas de cesión.* Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para

la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos

colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas

inferiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el

municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos

que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las

respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 22

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones, no podrán ser compensados en dinero, ni canjeados por otros inmuebles.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.

2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.

3. No localizar las cesiones en predios inundables, en zonas de alto riesgo o en predios con pendientes superiores al veinticinco por ciento (25%).

Artículo 51. *Incorporación de áreas públicas.* El espacio público resultante de los

procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo

procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina

de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto

de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente

deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la

cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de

cesión obligatoria al municipio o distrito. El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la

entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio

público acerca del otorgamiento de la respectiva escritura. El Registrador de Instrumentos

Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio. Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital a través de la correspondiente escritura pública.

Artículo 52. *Entrega material de las áreas de cesión.* La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La fecha será señalada y comunicada dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud escrita que para el efecto haga el urbanizador, la cual en todo caso deberá presentarse dentro del término de vigencia de la licencia. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia, se deberá dejar constancia

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 23 de tal hecho en el acta y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción. Parágrafo 1º. El incumplimiento de hacer la entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del

urbanizador sobre las mismas dentro del término de vigencia de la licencia, acarreará la imposición de las sanciones previstas en la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 2º. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

Artículo 53. *Entrega anticipada de cesiones.* Los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer a los municipios o distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a título de zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En este evento, la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público efectuará el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar, con el propietario, el otorgamiento de la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en el registro.

Artículo 54. *Identificación de las obras.* El titular de la licencia de parcelación, urbanización o construcción está obligado a instalar un aviso durante el término de ejecución de las obras, cuya dimensión mínima será de un metro con ochenta centímetros (1.80 m) por ochenta (80) centímetros, localizada en lugar visible desde la vía pública más importante sobre la cual tenga frente o límite el desarrollo o construcción que haya sido objeto de la licencia. En caso de obras que se desarrollen en edificios o conjunto sometidos al régimen de propiedad horizontal se instalará un aviso en la cartelera principal del edificio o conjunto, o en un lugar de amplia circulación que determine la administración. En caso de obras menores se instalará un aviso de treinta (30) centímetros por cincuenta (50) centímetros.

La valla o aviso deberá indicar al menos:

1. La clase y número de identificación de la licencia, y la autoridad que la expidió.

2. El nombre o razón social del titular de la licencia.
3. La dirección del inmueble.
4. Vigencia de la licencia.
5. Descripción del tipo de obra que se adelanta, haciendo referencia especialmente al uso o usos autorizados, metros de construcción, altura total de las edificaciones, número de estacionamientos y número de unidades habitacionales, comerciales o de otros usos.

La valla o aviso se instalará antes de la iniciación de cualquier tipo de obra, emplazamiento de campamentos o maquinaria, entre otros, y deberá permanecer instalado durante todo el tiempo de la ejecución de la obra.

*Artículo 55. Aplicación de las normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios*

*de uso público y a la vivienda.* Los proyectos de urbanización, construcción e intervención

y ocupación del espacio público, deben contemplar en su diseño las normas vigentes que

garanticen la accesibilidad y desplazamiento de las personas con movilidad reducida, sea

esta temporal o permanente, de conformidad con las normas establecidas en la Ley 361

de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya y su reglamento.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 24

*Artículo 56. Competencia del control urbano.* Corresponde a los alcaldes municipales o

distritales directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control

durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias

urbanísticas y de las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin

perjuicio de las facultades atribuidas a los funcionarios del Ministerio Público y de las

veedurías en defensa tanto del orden jurídico, del ambiente y del patrimonio y espacios

públicos, como de los intereses colectivos y de la sociedad en general.

En todo caso, la inspección y seguimiento de los proyectos se realizará mediante

inspecciones periódicas durante y después de la ejecución de las obras, de lo cual se

dejará constancia en un acta suscrita por el visitador y el responsable de la obra. Dichas

actas de visita harán las veces de dictamen pericial, en los procesos relacionados por la

violación de las licencias y se anexarán al Certificado de Permiso de Ocupación cuando

fuere del caso.

TITULO II

## RECONOCIMIENTO DE LA EXISTENCIA DE EDIFICACIONES

### CAPITULO I

#### **Disposiciones generales**

Artículo 57. *Reconocimiento de la existencia de edificaciones.* Modifíquense y adiciónense los párrafos del artículo 57 del Decreto 1600 de 2005, los cuales quedarán

de la siguiente manera:

“Párrafo 1º. El reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales,

civiles y administrativas a que haya lugar.

“Los curadores urbanos deberán informar a las autoridades que ejerzan el control

urbanístico de las solicitudes de reconocimiento de construcciones que les sean

presentadas, a fin de que ellas adelanten los procedimientos e impongan las sanciones

del caso”.

“Párrafo 2º. Hasta tanto los municipios, distritos y el Departamento

Archipiélago de

San Andrés, Providencia y Santa Catalina expidan las normas urbanísticas y arquitectónicas a que se sujetará el reconocimiento de la existencia de

edificaciones en

sus respectivos territorios, las solicitudes de reconocimiento se tramitarán con base en las

normas urbanísticas y arquitectónicas vigentes a la fecha de la solicitud”.

“Párrafo 3º. Las construcciones declaradas Monumentos Nacionales y los bienes de

interés cultural del ámbito municipal, distrital, departamental o nacional, se entenderán

reconocidos con la expedición del acto administrativo que haga su declaratoria.

En estos

casos, el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas se sujetará a lo dispuesto en

el artículo 9 del presente decreto”.

“Párrafo 4º. Los municipios, distritos y el Departamento Archipiélago de San Andrés,

Providencia y Santa Catalina establecerán las condiciones para el reconocimiento de las

edificaciones públicas con uso dotacional ubicadas en zonas de cesión pública obligatoria,

que se destinen a salud, educación, bienestar social, seguridad ciudadana y defensa y

justicia de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden

nacional, departamental, municipal y distrital. Estas normas también se

aplicarán para el

reconocimiento de equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los

equipamientos de congregaciones religiosas”.

Artículo 58. *Situaciones en las que no procede el reconocimiento de edificaciones.* No

procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren

localizados en:

1. Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 25

ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.

2. Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y, en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.

3. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

## CAPITULO II

### **Procedimiento para el reconocimiento**

Artículo 59. *Titulares del acto de reconocimiento.* Podrán ser titulares del acto de

reconocimiento las mismas personas que pueden ser titulares de las licencias de

construcción, según lo dispuesto en el artículo 16 del presente decreto.

Artículo 60. *Requisitos para el reconocimiento.* Además de los documentos señalados

en el artículo 18 del presente decreto, la solicitud de reconocimiento se acompañará de

los siguientes documentos:

1. El formulario único nacional para la solicitud de licencias adoptado mediante la

Resolución 0984 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la

norma que la adicione, modifique o sustituya, debidamente diligenciado por el solicitante.

2. Levantamiento arquitectónico de la construcción, debidamente firmado por un

arquitecto quien se hará responsable legalmente de la veracidad de la información

contenida en este.

3. Copia de un peritaje técnico que sirva para determinar la estabilidad de la construcción y las intervenciones y obras a realizar que lleven progresiva o definitivamente a disminuir la vulnerabilidad sísmica de la edificación, cuando a ello

hubiere lugar. El peritaje técnico estará debidamente firmado por un profesional

matriculado y facultado para este fin, quien se hará responsable legalmente de los resultados del estudio técnico.

4. La declaración de la antigüedad de la construcción. Esta declaración se hará bajo la gravedad de juramento que se entenderá prestada por la presentación de la solicitud.

Artículo 61. *Alcance del peritaje técnico.* Cuando se acredite que la edificación se construyó antes del día 20 de enero de 1998, el peritaje técnico de que trata el numeral 3 del artículo anterior deberá realizarse siguiendo los lineamientos previstos en el Decreto 2809 del 29 de diciembre de 2000 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Para aquellas construcciones hechas después del 20 de enero de 1998, el peritaje técnico deberá realizarse de conformidad con las normas de sismorresistencia consagradas en la Ley 400 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 62. *Términos para resolver las solicitudes de reconocimiento.* El término para resolver la solicitud de reconocimiento será el previsto en este decreto para la expedición de las licencias urbanísticas.

Artículo 63. *Acto de reconocimiento de la edificación.* La expedición del acto de reconocimiento de la existencia de la edificación causará los mismos gravámenes existentes para la licencia de construcción y tendrá los mismos efectos legales de una licencia de construcción.

Parágrafo 1º. Si en el acto de reconocimiento se determina que la edificación debe adecuarse al cumplimiento de las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que el municipio o distrito haya definido para este efecto, en el mismo se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de solicitar el Certificado de Permiso de Ocupación en los términos que se establecen en el artículo 46 del presente decreto.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 26  
En estos casos, también se informará a las autoridades encargadas del control urbano para que se asegure el cumplimiento de las obligaciones de adecuación establecidas en el acto de reconocimiento.

Parágrafo 2º. Para efectos de la declaratoria de elegibilidad de planes de vivienda de

interés social en la modalidad de mejoramiento de que trata el Decreto 975 de 2004 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el acto de reconocimiento hará las veces de licencia de construcción.

Parágrafo 3º. Cuando fuere necesario adecuar la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que el municipio o distrito haya definido, el acto de reconocimiento otorgará un plazo máximo de veinticuatro (24) meses improrrogables, contados a partir de la fecha de su ejecutoria, para que el interesado ejecute dichas actuaciones.

Tratándose de programas de legalización y regularización urbanística de asentamientos de vivienda de interés social debidamente aprobados, los municipios y distritos podrán ampliar el plazo de que trata el inciso anterior hasta un máximo de seis (6) años, siempre y cuando se asista técnicamente al interesado en el proceso de adecuación de la edificación al cumplimiento de las normas de sismorresistencia y/o a las normas urbanísticas y arquitectónicas que les sean aplicables.

Artículo 64. *Compensaciones.* En el evento en que las normas municipales o distritales exigieran compensaciones por concepto de espacio público y estacionamientos debido al incumplimiento de las cargas urbanísticas asociadas al proceso de edificación, corresponderá a los municipios, distritos y al Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina establecer las condiciones para hacer efectiva la compensación, que deberá asumir el titular del acto de reconocimiento.

### TITULO III

### CURADORES URBANOS

#### CAPITULO I

#### **Disposiciones generales**

Artículo 65. *Curador urbano.* El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanización, construcción y subdivisión de

predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de esta índole.

Artículo 66. *Naturaleza de la función del curador urbano.* El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes, a través del otorgamiento de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y de construcción.

Artículo 67. *Autonomía y responsabilidad del curador urbano.* El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable disciplinaria, fiscal, civil y penalmente por los daños y perjuicios que causen a los usuarios, a terceros o a la administración pública en el ejercicio de su función pública.

Artículo 68. *Interpretación de las normas.* En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de subdivisión, parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. Solamente en los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Artículo 69. *Jurisdicción.* Para efectos del presente decreto se entiende por jurisdicción el ámbito espacial sobre el cual puede actuar el curador urbano. La jurisdicción comprende la totalidad del territorio del municipio o distrito, salvo aquellas áreas que se

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 27  
señalen en las normas urbanísticas y en el Plan de Ordenamiento Territorial como no aptas para la ejecución de actuaciones urbanísticas o que tengan expresamente restricciones especiales.

## CAPITULO II

### **Designación de curadores urbanos**

Artículo 70. *Número de curadores urbanos.* Los municipios y distritos podrán establecer, previo concepto favorable del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, el número de curadores urbanos en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas. En todo caso, cuando el municipio o distrito opte por la figura del curador urbano, garantizará que este servicio sea prestado, al menos, por dos de ellos.

Artículo 71. *Estudios técnicos.* Los municipios o distritos que por primera vez designen curadores urbanos, deberán elaborar de manera previa a la convocatoria del concurso de méritos de que trata el Capítulo III del presente Título, un estudio técnico que sustente la necesidad del servicio y la capacidad de sostenibilidad económica de las curadurías

urbanas con base en la metodología que para tal fin disponga el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

Para la emisión del concepto previo de que trata el inciso anterior, los municipios y distritos deberán remitir copia del estudio técnico al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. La aprobación del estudio técnico y la asignación del factor municipal para la liquidación de las expensas por parte del Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante resolución, será requisito imprescindible para la convocatoria al concurso.

Los municipios o distritos que decidan designar curadores adicionales a los ya existentes, también deberán elaborar y remitir al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial copia del estudio técnico que justifique la nueva designación. La aprobación de ese estudio por parte del Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante resolución, será condición para la convocatoria al concurso.

Parágrafo. La metodología a que hace referencia el inciso primero de este artículo será adoptada por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial dentro de los seis (6) meses siguientes a la promulgación del presente decreto.

Artículo 72. *Período.* Los curadores urbanos serán designados por el alcalde municipal o distrital, previo concurso de méritos, para períodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente para el desempeño de esta función pública, previa evaluación de su desempeño y participación en el concurso de méritos, de conformidad con las condiciones y procedimientos que se señalan en los artículos siguientes.

### CAPITULO III

#### **Concurso de méritos**

Artículo 73. *Concurso de méritos.* El concurso de méritos para la designación o redesignación del curador urbano se regirá por las siguientes reglas:

1. El alcalde municipal o distrital, o quien este delegue para el efecto, adelantará los trámites para la realización del concurso, el cual se efectuará con entidades públicas o privadas expertas en selección de personal y con capacidad para realizar el proceso de selección, en todo de conformidad con las condiciones y términos que se establecen en el

presente decreto.

Estas entidades serán las encargadas de elaborar y calificar los cuestionarios sobre las normas municipales, distritales o nacionales en materia de desarrollo y planificación urbana y territorial que se realizarán a los aspirantes, y también deberán elaborar la lista

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 28 de elegibles de acuerdo a los mayores puntajes obtenidos durante el proceso de selección.

2. El concurso será abierto mediante convocatoria pública y quienes aspiren a ser designados como curadores urbanos deberán inscribirse en la oportunidad y lugar que señale la misma.

3. El concurso de méritos contemplará el análisis y la evaluación de la experiencia de los aspirantes, su rendimiento y capacidad demostrada en actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana, incluido el ejercicio de la curaduría urbana, la docencia y los estudios de postgrado o de capacitación, especialmente los relacionados con la arquitectura, la ingeniería y la legislación urbanística.

4. Los concursos incluirán, además, entrevistas personales y exámenes escritos sobre conocimientos de arquitectura, ingeniería y legislación urbanística vigente. Parágrafo. Corresponde a los alcaldes o sus delegados, determinar la forma de acreditar los requisitos, la fecha del concurso y el lugar de realización, todo lo cual se indicará mediante la convocatoria pública, la cual se ajustará en todo a las disposiciones del presente decreto.

Artículo 74. *Convocatoria pública.* El alcalde o a quien este delegue para el efecto,

convocará al concurso de méritos por lo menos seis (6) meses antes del vencimiento del período individual de los curadores urbanos.

La convocatoria para el concurso de méritos firmada por el alcalde o su delegado, se publicará mediante aviso que se insertará en un diario de amplia circulación en el municipio o distrito, en dos ocasiones con un intervalo de diez (10) días calendario y se fijará en un lugar visible al público en las alcaldías municipales o distritales y en las oficinas de planeación del respectivo municipio o distrito.

Artículo 75. *Requisitos para concursar.* Los aspirantes, en el término de inscripción,

deberán acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. Presentar solicitud de inscripción en la forma y dentro de los términos previstos en el presente decreto.
2. Ser ciudadano colombiano en ejercicio, no mayor de sesenta y cinco (65) años y estar en pleno goce de sus derechos civiles.
3. Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil o postgrado de urbanismo o planificación regional o urbana.
4. Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana.
5. No estar incurso en causal de inhabilidad o incompatibilidad.
6. No haber ejercido como servidores públicos con jurisdicción o autoridad política, civil o administrativa en el respectivo municipio o distrito dentro del año anterior a la fecha de cierre de la convocatoria.
7. Acreditar un grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano, como mínimo en materia jurídica, arquitectónica y de la ingeniería civil especializada en estructuras.
8. Acreditar la existencia de equipos, sistemas y programas que utilizará en caso de ser designado curador, los cuales deberán ser compatibles con los equipos, sistemas y programas de la administración municipal o distrital.

*Artículo 76. Inscripción.* La inscripción al concurso deberá realizarse mediante la entrega de formulario debidamente diligenciado junto con los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos exigidos.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 29

Este formulario deberá estar disponible en forma gratuita en el lugar y la fecha que se establezcan en la convocatoria, durante el término señalado para llevar a efecto la inscripción y contendrá como mínimo los nombres completos, la identificación, dirección, teléfono y dirección electrónica en donde el aspirante recibirá las comunicaciones o notificaciones personales que se ocasionen durante el proceso de selección. Los funcionarios de las dependencias destinadas para el recibo de los formularios mencionados, deberán registrar al momento de recibo de las inscripciones, en las planillas diseñadas al efecto por el alcalde o quien este delegue para el efecto, los datos relativos a las personas que se inscriben al concurso, con indicación de la fecha y hora de recepción,

el número de folios y la clase de anexos presentados.

Artículo 77. *Presentación de la documentación.* Con el formulario de inscripción deberán allegarse, debidamente clasificados y foliados en una carpeta identificada con

nombres y apellidos completos, el número de cédula de ciudadanía, teléfonos, dirección y

ciudad de residencia, y en el orden que se indica, los siguientes documentos:

1. Formato único de hoja de vida de que trata la Ley 190 de 1995 debidamente diligenciado.

2. Fotocopia de la cédula de ciudadanía.

3. Fotocopia de la tarjeta profesional vigente para aquellas profesiones cuyo ejercicio la exija.

4. Fotocopia del acta de grado o del diploma que lo acredite como profesional y del

posgrado de urbanismo o planificación regional o urbana, cuando a ello hubiere lugar.

5. Certificados de experiencia específica en entidades públicas o privadas, en el

ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana, incluido el

ejercicio de la curaduría urbana, en los cuales se establezcan las fechas (día, mes y año)

de ingreso y de retiro del cargo, dedicación y actividades cumplidas.

Quienes hayan ejercido de manera independiente la profesión en áreas relacionadas

con el desarrollo o la planificación urbana, deberán anexar certificaciones de las entidades

públicas o privadas en las que hubiere prestado servicios profesionales y en las que se

indiquen la duración del contrato y la actividad desarrollada.

6. Certificaciones del ejercicio de la docencia en áreas de arquitectura, ingeniería o en

actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana, expedidas por

instituciones de educación superior oficialmente reconocidas en las que consten la

cátedra o cátedras dictadas, fechas de vinculación, retiro y dedicación.

Artículo 78. *Verificación de los requisitos.* Una vez la entidad encargada de la realización del concurso de méritos haya verificado el cumplimiento de los requisitos

señalados en los artículos anteriores, el alcalde o a quien este delegue para el efecto,

decidirá mediante acto administrativo, sobre la admisión o inadmisión al concurso,

indicando en esta última circunstancia los motivos que dieron lugar a la decisión. Contra el

acto que niega la admisión al concurso procederá únicamente el recurso de reposición.

La ausencia o la falsedad en la acreditación de los requisitos para ejercer como curador urbano determinará el retiro inmediato del aspirante del proceso de selección, cualquiera que sea la etapa en que se encuentre.

Artículo 79. *Calificación de los participantes en el concurso de méritos.* La calificación

de los aspirantes admitidos al concurso de méritos, se realizará de acuerdo con los

requisitos, factores de evaluación y los criterios de calificación que se establecen en este

artículo sobre los siguientes aspectos y calidades:

1. Pruebas de conocimientos sobre las normas municipales, distritales o nacionales en

materia de desarrollo y planificación urbana y territorial. Hasta 500 puntos.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 30

Los aspirantes admitidos al concurso serán citados a exámenes escritos de conocimientos y aptitudes, los cuales se realizarán en la ciudad donde se haya efectuado

la inscripción, en las fechas, horas y sitios que se indicarán en la respectiva citación.

Para estas pruebas se construirán escalas estándar que oscilarán entre 0 y 500 puntos

y para aprobarlas se requerirá obtener como mínimo el setenta por ciento (70%) de los

puntos. Solamente quienes obtengan este puntaje mínimo podrán continuar en el

concurso.

Los resultados de las pruebas de conocimientos y aptitudes se darán a conocer mediante resolución expedida por el alcalde o quien este delegue para el efecto, la cual

se publicará en un lugar visible al público en la alcaldía y en la oficina de planeación del

respectivo municipio o distrito, por un término de diez (10) días hábiles. Contra los

resultados procederá el recurso de reposición que deberán presentar por escrito los

interesados, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de desfijación.

2. *Experiencia laboral.* Hasta 200 puntos.

La experiencia laboral en cargos relacionados, o en el ejercicio profesional independiente en áreas de arquitectura, ingeniería o en actividades relacionadas con el

desarrollo o la planificación urbana, incluido el ejercicio de la curaduría urbana, dará

derecho a veinte (10) puntos por cada año de servicio o proporcional por fracción de este.

La docencia en la cátedra en instituciones de educación superior en áreas de arquitectura, ingeniería o en actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación

urbana otorgarán diez (10) puntos por cada año de ejercicio de tiempo completo, y a cinco

(5) puntos por cada año de ejercicio en los demás casos.

3. La acreditación de las calidades y experiencia del grupo interdisciplinario especializado que apoyará el trabajo del curador, con respecto a las condiciones mínimas

exigidas por el municipio o distrito como requisito para ser designado o redesignado como

curador urbano. Hasta 250 puntos.

4. Estudios de posgrado realizados en entidades de educación superior legalmente

reconocidas por el Estado colombiano o debidamente homologados. Hasta 30 puntos.

Cada título de posgrado en áreas de arquitectura, ingeniería o en actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana, obtenido por el aspirante se

calificará, así: Especialización, 10 puntos; maestría, 15 puntos, y doctorado, 20 puntos.

En todo caso el total del factor no podrá exceder el puntaje máximo de 50 puntos.

5. *Entrevista. Hasta 20 puntos*

Los concursantes serán citados a una entrevista personal con la entidad encargada

para la realización del concurso de méritos, en el lugar determinado para el efecto por el

alcalde o su delegado.

Parágrafo 1°. Para poder ser designado como curador urbano, el concursante deberá

obtener un puntaje igual o superior a setecientos (700) puntos.

Parágrafo 2°. Si ninguno de los concursantes obtiene el puntaje mínimo de que trata el

parágrafo anterior o si el número de aspirantes que obtuviere un puntaje igual o superior a

setecientos (700) puntos fuere inferior el número de curadurías vacantes, en el acto

administrativo que contenga los resultados totales del concurso de méritos, se declarará

total o parcialmente desierto y corresponderá al alcalde convocar uno nuevo dentro del

mes calendario siguiente.

En este evento, el alcalde municipal o distrital designará provisionalmente como

curador urbano a un miembro del grupo interdisciplinario especializado de la curaduría

que reúna las mismas calidades exigidas para ser curador urbano.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 31

Artículo 80. *Publicación de resultados y recursos.* Los resultados totales que se obtengan una vez concluido el concurso de méritos serán publicados en un lugar visible al

público en las alcaldías y en las oficinas de planeación del respectivo municipio o distrito,

por un término de diez (10) días hábiles. Contra los resultados procederá el recurso de

reposición que deberán presentar por escrito los interesados, dentro de los cinco (5) días

siguientes a la fecha de desfijación.

Artículo 81. *Conformación de la lista de elegibles.* En firme el acto administrativo que

contiene los resultados totales del concurso de méritos, la entidad encargada para la

realización del concurso de méritos, procederá a elaborar la lista de elegibles, en estricto

orden descendente, de conformidad con los puntajes obtenidos por los participantes en el

concurso.

La lista será publicada en un lugar visible al público en las alcaldías y en las oficinas de

planeación del respectivo municipio o distrito, por un término de diez (10) días hábiles. En

todo caso, los curadores serán designados en estricto orden descendente de calificación.

Parágrafo 1°. La lista de elegibles tendrá una vigencia de dos (2) años, contados a

partir de su publicación y servirá para proveer el reemplazo de los curadores urbanos en

el caso de faltas temporales y absolutas en los términos de que tratan los artículos 91 y

93 de este decreto.

Parágrafo 2°. Será causal de retiro de la lista de elegibles el fraude comprobado en la

realización del concurso o el error evidente en el proceso de selección.

Artículo 82. *Designación.* La designación de los curadores urbanos se notificará personalmente a quien resulte elegible por parte del alcalde municipal o

distrital, o su

delegado, para que aquel manifieste por escrito, dentro del término de treinta días

calendario, la aceptación de la designación como curador urbano.

Artículo 83. *No aceptación de la designación.* Se entiende que el elegible no acepta su

designación como curador urbano en los siguientes casos:

1. Cuando no acepte expresamente por escrito la designación hecha por el alcalde

municipal o distrital o su delegado, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a

su designación.

2. Cuando habiendo aceptado la designación, hayan transcurrido treinta (30) días

calendario a partir de la misma sin que tome posesión como curador urbano.

Artículo 84. *Posesión del curador urbano.* Quien resulte designado como curador urbano deberá posesionarse ante el alcalde municipal o distrital dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la aceptación de la designación. El alcalde municipal o distrital ante el cual se cumplió la posesión del curador urbano, deberá enviar copia del acto de designación y del decreto de posesión correspondiente al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la fecha de posesión del curador urbano.

Parágrafo. Además de lo señalado en el artículo 15 de la Ley 190 de 1995, quien fuere designado como curador deberá, al momento de su posesión, presentar certificado de antecedentes disciplinarios vigente expedido por la Procuraduría General de la Nación; fotocopia del pasado judicial vigente expedido por el Departamento Administrativo de Seguridad, DAS; certificado vigente de Antecedentes Fiscales de la Contraloría General de la República, y certificado vigente del Consejo Profesional respectivo sobre la vigencia de la matrícula y que no se encuentra sancionado.

Artículo 85. *Continuidad.* Con el fin de garantizar la continuidad del servicio, los curadores urbanos que fueren redesignados para continuar desempeñando la función pública de estudio, trámite y expedición de licencias, conservarán el número con el cual se identificaron desde la primera o anterior designación y proseguirán con el trámite de las solicitudes de licencias en curso que se adelantaban ante el mismo. En el acto de designación se dejará constancia del número correspondiente a cada curador urbano.

Artículo 86. *Transición de las entidades municipales o distritales a los curadores urbanos.* Cuando en un municipio se designen curadores urbanos por primera vez, la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias deberá culminar el trámite de las licencias que esté conociendo al momento de la posesión de los curadores urbanos. Sin embargo, el solicitante podrá pedir el traslado del trámite a un curador. En este caso, el solicitante de la licencia deberá pagar al curador las expensas del caso.

#### CAPITULO IV

#### **Redesignación de curadores urbanos**

Artículo 87. *Procedimiento en caso de redesignación de curadores urbanos.*

Los

curadores urbanos en ejercicio podrán aspirar a ser redesignados previa evaluación de su desempeño y aprobación del concurso de méritos en los términos de que trata el Capítulo

anterior. Corresponderá al alcalde municipal o distrital, o quien este delegue para el

efecto, adelantar los trámites para la evaluación del desempeño del curador urbano

durante el período individual para el cual fue designado, la cual se efectuará con

entidades públicas o privadas expertas en selección de personal y con capacidad para

realizar el proceso de evaluación, de conformidad con las condiciones y términos que se

establecen en el presente decreto.

Parágrafo. No podrán ser redesignados como curadores urbanos quienes con su

conducta dolosa o gravemente culposa hayan dado lugar a condenas contra el Estado,

cualquiera sea la naturaleza de la acción.

Artículo 88. *Calificación del desempeño.* La entidad encargada para la realización de la

evaluación calificará el desempeño del curador urbano a lo largo de su período teniendo

en cuenta los siguientes factores:

1. Una ponderación de las evaluaciones anuales sobre la calidad del servicio a cargo

del curador urbano, realizadas por el alcalde municipal o distrital o quien este delegue

para el efecto, de conformidad con lo que se establece en el artículo 90 del presente

decreto. Hasta 300 puntos.

2. Certificaciones de calidad, adelantos tecnológicos, existencia de equipos, sistemas y

programas superiores o por lo menos equiparables a los solicitados a quienes aspiran a

ocupar el cargo de curador urbano. Hasta 350 puntos.

3. La acreditación de las calidades y experiencia del grupo interdisciplinario especializado de trabajo del curador, con respecto al equipo ofrecido por este como

requisito para ser designado o redesignado como curador urbano. En este caso el curador

deberá demostrar la continuidad de este equipo durante los últimos doce (12) meses, o

acreditar que los cambios de alguno o algunos de sus integrantes, se hicieron por

personas de iguales o mejores calidades profesionales. Hasta 250 puntos.

4. La acreditación de títulos de estudio de posgrado en urbanismo, planificación

regional o urbana o derecho urbanístico, adicionales a los que debió acreditar como requisito para ser designado o redesignado como curador urbano. Hasta 100 puntos.

Parágrafo 1°. Para aprobar la evaluación del desempeño, el curador urbano cuyo

período culmina deberá obtener un mínimo de seiscientos (600) puntos.

Quienes

obtengan este puntaje podrán presentarse al concurso de méritos de que trata el Capítulo

III del presente Título.

Parágrafo 2°. Corresponde a los alcaldes determinar las demás condiciones para la

evaluación del desempeño de los curadores urbanos, entre ellos, la fecha de la evaluación y el lugar de realización, a fin de garantizar que los resultados de la calificación

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 33

se produzcan como mínimo dos (2) meses antes del término previsto para la convocatoria

del concurso de méritos de que trata el Capítulo III del presente Título.

Artículo 89. *Notificación de resultados y recursos.* Los puntajes que se obtengan en la

calificación del desempeño serán notificados personalmente a los curadores urbanos

evaluados. Contra el acto administrativo de calificación procederá el recurso de reposición

que deberán presentar por escrito los interesados, dentro de los cinco (5) días siguientes

a su notificación.

Artículo 90. *Evaluación anual del servicio.* La evaluación de que trata el literal a) del

artículo 88 del presente decreto, deberá ser realizada una vez por año sobre la base de

los registros de la prestación del servicio por parte de los curadores urbanos que debe

llevar el alcalde municipal o distrital o quien este delegue para el efecto. Esta evaluación

únicamente se tendrá en cuenta para determinar el puntaje de que trata el precitado

literal.

La evaluación anual de la prestación del servicio por parte de los curadores urbanos se

calificará teniendo en cuenta los siguientes factores:

1. La capacidad y calidad de la atención al público en aspectos tales como las condiciones de acceso al servicio y los recursos humanos, físicos y tecnológicos para la

atención al usuario, entre otros. Hasta 300 puntos así: 150 cuando sea excelente, 100

cuando sea buena, 50 cuando sea deficiente y 0 cuando sea muy deficiente.

2. Los sistemas de archivo físico y de sistemas electrónicos de archivo y transmisión de datos y bases de datos consolidadas de licenciamiento. Hasta 300 puntos así: 150 cuando sean excelentes, 100 cuando sean buenos, 50 cuando sean deficientes y 0 cuando sean muy deficientes.

3. El cumplimiento oportuno de las obligaciones del curador urbano frente a la administración municipal y distrital. Hasta 200 puntos así: 150 cuando sea excelente, 100 cuando sea bueno, 50 cuando sea deficiente y 0 cuando sea muy deficiente.

4. La ausencia de licencias revocadas o anuladas otorgará 200 puntos. Parágrafo 1°. Los alcaldes municipales y distritales establecerán las condiciones y parámetros de la evaluación anual del servicio, los cuales deberán satisfacer los requisitos de objetividad, transparencia, imparcialidad e integridad.

Parágrafo 2°. Los resultados de la evaluación anual deberán ser notificados al curador evaluado y contra este acto administrativo procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá presentarse en los términos del Código Contencioso Administrativo.

## CAPITULO V

### **Situaciones administrativas**

Artículo 91. *Faltas temporales*. Se consideran faltas temporales de los curadores urbanos, las siguientes:

1. La licencia temporal en los términos previstos en el Estatuto del Notariado.
2. La suspensión provisional ordenada por autoridad competente.

Artículo 92. *Designación provisional*. En el caso de que trata el numeral 1 del artículo

anterior, corresponderá al alcalde municipal o distrital designar al curador provisional,

quien deberá reunir los mismos requisitos para ser curador urbano y podrá pertenecer al

grupo interdisciplinario especializado adscrito a la curaduría.

Tratándose de suspensión provisional ordenada por la autoridad competente, corresponderá al alcalde municipal o distrital designar como curador provisional al

siguiente candidato de la lista de elegibles vigente mientras permanezca la medida. Si no

hubiere candidatos disponibles en la lista de elegibles o si esta hubiese perdido su

vigencia, el alcalde designará como curador provisional durante el término de suspensión,

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 34

a uno de los demás curadores del municipio o distrito o a alguno de los miembros del

grupo interdisciplinario del curador suspendido quien deberá reunir las mismas calidades exigidas para ser curador urbano.

Parágrafo. El curador provisional estará sujeto al mismo régimen de inhabilidades,

incompatibilidades, impedimentos y faltas disciplinarias de los curadores urbanos.

Artículo 93. *Faltas absolutas.* Se consideran faltas absolutas de los curadores urbanos,

las siguientes:

1. La renuncia aceptada en debida forma por el alcalde municipal o distrital.
2. La destitución del cargo.
3. La incapacidad médica por más de 180 días.
4. La muerte del curador urbano.
5. La inhabilidad sobreviniente.
6. La declaratoria de abandono injustificado del cargo por más de tres días hábiles consecutivos, sin perjuicio de las sanciones que procedan.
7. El retiro forzoso.
8. El ejercicio de cargo público no autorizado por la ley.

Artículo 94. *Designación del reemplazo en caso de falta absoluta.* En caso de falta

absoluta del curador urbano, el alcalde municipal o distrital designará en su reemplazo, y

por un nuevo período individual, al siguiente candidato de la lista de elegibles vigente.

Parágrafo. Si no hubiere candidatos disponibles en la lista de elegibles o cuando dicha

lista hubiese perdido vigencia, el alcalde deberá convocar a un nuevo concurso dentro de

los diez (10) días siguientes a la fecha de presentarse la causal y designará provisionalmente a uno de los demás curadores del municipio o distrito o a alguno de los

miembros del grupo interdisciplinario especializado de la curaduría que reúna las mismas

calidades exigidas para ser curador urbano. La provisionalidad no podrá ser mayor de noventa (90) días.

Artículo 95. *Entrega de archivos.* Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 594 de 2000 y

su reglamento, el curador urbano saliente deberá entregar a quien se haya posesionado

en su reemplazo, definitiva o provisionalmente, los expedientes que estuvieran cursando

trámite. En caso de faltas absolutas y cuando no se hubiere designado el reemplazo del

curador urbano saliente, este último deberá remitir los expedientes que estuvieren en

curso, de manera inmediata, a la autoridad municipal o distrital de planeación, o la entidad

que haga sus veces, la cual podrá asignar el asunto o distribuirlo por reparto entre los

curadores urbanos que continúen prestando esta función.

Parágrafo. El pago de las expensas correspondientes a los expedientes en trámite de

que trata este artículo, se realizará de la siguiente manera:

a) Los cargos fijos que se generen por la radicación ante las curadurías urbanas de

toda solicitud de licencia de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción o sus

modalidades, corresponderán al curador urbano ante el cual se radicó el proyecto;

b) Los cargos variables de las expensas que se causen por la expedición de licencias

de urbanización, parcelación, subdivisión y construcción y sus modalidades, deberán ser

canceladas por el solicitante al curador urbano que expida la licencia o resuelva la

actuación.

Artículo 96. *Obligación del curador saliente.* Tratándose de renuncia, permiso y terminación del período deberá el curador facilitar, permitir y procurar la continuidad de la

prestación del servicio hasta tanto asuma la responsabilidad quien habrá de reemplazarlo.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 35

Artículo 97. *Régimen de inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos.* En ejercicio

de sus funciones, a los curadores urbanos se les aplicará, en lo pertinente, el régimen de

inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos previsto para los particulares que

desempeñan funciones públicas en la ley.

CAPITULO VI

### **Prestación del servicio**

Artículo 98. *Reparto de las licencias de los proyectos de las entidades estatales.* Las

solicitudes de licencias que presentan las entidades estatales deberán someterse a

reparto entre los distintos curadores urbanos del municipio o distrito, en estricto orden de

radicación de la solicitud ante el curador urbano responsable del reparto en los términos

previstos en este artículo.

La entidad interesada, remitirá la solicitud con los documentos señalados en la Sección

I del Capítulo II del Título I del presente decreto, al curador urbano responsable del

reparto, con el fin de que dentro de los cinco días calendario siguientes a su radicación se

le informe al interesado sobre el curador urbano que adelantará el estudio

correspondiente.

El curador urbano responsable del reparto llevará un consecutivo en el cual se consigne la fecha y hora de recibo de la solicitud y documentación, la designación del curador urbano en razón al orden numérico que los identifica y la fecha de envío de la solicitud.

En todo caso, el pago del cargo fijo “CF” de que trata el artículo 109 del presente decreto deberá cancelarse ante el curador urbano que adelante el trámite. Parágrafo. Corresponderá a los curadores urbanos del municipio o distrito ejercer la función de reparto comenzando con el curador primero de cada municipio o distrito. Esta función se ejercerá por períodos anuales de enero a diciembre. Culminado el primer año se seguirá en orden consecutivo atendiendo a la numeración de los curadores urbanos.

A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, el curador urbano número uno de cada municipio o distrito ejercerá esta función hasta el 31 de diciembre de 2006, fecha a partir de la cual se aplicará el sistema de rotación de que trata este parágrafo. Artículo 99. *Despacho al público del curador urbano.* Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 9° de la Ley 962 de 2005, los curadores urbanos tendrán las horas de despacho público que sean necesarias para un buen servicio, sin que su jornada pueda ser inferior a ocho (8) horas diarias en jornada laboral diurna.

Salvo lo dispuesto en el parágrafo siguiente, las diferentes dependencias del despacho del curador funcionarán conservando una unidad locativa única y no podrán establecer sedes alternas o puntos descentralizados de la curaduría.

Parágrafo. Los alcaldes de los municipios y distritos cuya población en la cabecera urbana supere el millón de habitantes, podrán autorizar a cada curador urbano para que establezca un punto alternativo de servicio, con el fin de ampliar la cobertura del servicio y, en especial, apoyar la ejecución de las políticas habitacionales locales en materia de vivienda de interés social, mejoramiento integral de barrios y reconocimiento de edificaciones. En cualquier caso, los puntos alternos solo tendrán por objeto facilitar a los ciudadanos la consulta ágil de información relacionada con los diferentes trámites ante los curadores urbanos y la radicación de las solicitudes de licencias.

Artículo 100. *Recurso humano del curador urbano.* Los curadores urbanos deberán contar con el grupo interdisciplinario especializado que apoyará su labor, como mínimo en materia jurídica, arquitectónica y de la ingeniería civil especializada en estructuras. Al menos uno de los miembros del grupo interdisciplinario deberá reunir las mismas calidades del curador para suplirlo en los casos de faltas temporales, en los términos de que trata el Capítulo V del presente título.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 36

Artículo 101. *Conexión electrónica con las oficinas de planeación.* Los municipios y distritos, al momento de convocar el concurso de que trata el Capítulo III del presente Título, establecerán las exigencias mínimas que deben cumplir los curadores urbanos durante su período individual en cuanto a tecnología de transmisión electrónica de datos y equipos de cómputo para garantizar la conexión electrónica con las oficinas de planeación municipales o distritales, o las que hagan sus veces, de manera que puedan acceder a la información que requieran para la expedición de las licencias. En todo caso, los municipios y distritos deberán garantizar la disponibilidad de medios tecnológicos o electrónicos para hacer efectiva dicha conexión.

Artículo 102. *Utilización de sistemas electrónicos de archivos y transmisión de datos.*

De conformidad con lo previsto en el artículo 6° de la Ley 962 de 2005, los curadores urbanos deberán habilitar sistemas de transmisión electrónica de datos para que los usuarios envíen o reciban la información requerida en sus actuaciones frente a las materias objeto de la curaduría.

Artículo 103. *Actuación coordinada.* Los curadores urbanos deberán actuar en completa coordinación entre ellos mismos y con las entidades que intervienen en el desarrollo municipal o distrital.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente decreto y en la Resolución 0984 de 2005

del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la adicione, modifique o sustituya, los curadores urbanos que ejerzan su función en un determinado municipio o distrito unificarán criterios para la aplicación de la normatividad urbanística y

homologarán los mecanismos y demás formularios y procedimientos que sean necesarios para asegurar el acceso al servicio, en las mismas condiciones en cada una de las

curadurías del respectivo municipio o distrito.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 38 de este decreto, los curadores urbanos

deberán verificar, en todos los casos, si los proyectos objeto de una solicitud de licencia

han cursado trámite con anterioridad ante los demás curadores del municipio o distrito,

con el fin de considerar tales antecedentes en la decisión que se pretenda adoptar.

## CAPITULO VII

### **Vigilancia y control**

Artículo 104. *Vigilancia y control.* El alcalde municipal o distrital, o su delegado permanente, será el encargado de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas

urbanísticas por parte de los curadores urbanos.

Artículo 105. *Régimen disciplinario de los curadores urbanos.* A los curadores urbanos

se les aplica en el ejercicio de sus funciones públicas y en lo pertinente, el régimen

disciplinario de la Ley 734 de 2002 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 106. *Coordinación y seguimiento del curador urbano.* Al Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial le corresponde coordinar y hacer seguimiento

de los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuada implantación

al interior de las administraciones locales.

En desarrollo de las funciones de coordinación y seguimiento, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial podrá recomendar a los alcaldes municipales o

distritales la creación y designación de nuevas curadurías urbanas y deberá informar a los

alcaldes y demás entidades competentes de control sobre la ocurrencia de hechos que

ameriten investigaciones a los curadores por las presuntas faltas cometidas en el

desempeño de sus funciones.

## CAPITULO VIII

### **Expensas por trámites ante los curadores urbanos**

Artículo 107. *Expensas por los trámites ante los curadores urbanos.* Las expensas

percibidas por los curadores urbanos se destinarán a cubrir los gastos que demande la

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 37

prestación del servicio, incluyendo el pago de su grupo interdisciplinario de apoyo y la

remuneración del curador urbano.

En todo caso, a partir de la expedición del presente decreto, el curador urbano deberá

reflejar en su contabilidad qué porcentaje de los ingresos provenientes de la liquidación

del cargo variable “**Cv**” de que trata el numeral 2 del artículo 109 del presente decreto,

corresponde a:

a) Los gastos que demanda la prestación del servicio, y

b) La remuneración del curador.

De igual manera se procederá tratándose de la liquidación de expensas por la expedición de licencias de subdivisión, licencias de construcción individual de vivienda de

interés social, el reconocimiento de edificaciones, la autorización de las actuaciones de

que tratan los artículos 115, 116, 117, 118, 119 y 120 de este decreto.

Parágrafo 1°. El pago al curador urbano del cargo fijo “**Cf**” establecido en el numeral 1

del artículo 109 del presente decreto siempre se destinará a cubrir los gastos que

demande la prestación del servicio.

Parágrafo 2°. Las expensas reguladas en el presente decreto serán liquidadas por el

curador urbano y pagadas a este por el solicitante del trámite o la licencia, de conformidad

con los términos que se establecen en los artículos siguientes.

Parágrafo 3°. En ningún caso, los curadores urbanos podrán incluir dentro de los

gastos para la prestación del servicio, el pago de honorarios a su favor distintos de lo que

les corresponde a título de remuneración según lo señalado en el presente artículo.

Artículo 108. *Pago de los impuestos, gravámenes, tasas, participaciones y contribuciones asociados a la expedición de licencias.* El pago de los impuestos,

gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será

independiente del pago de las expensas por los trámites ante el curador urbano.

Cuando los trámites ante los curadores urbanos causen impuestos, gravámenes, tasas,

participaciones o contribuciones, los curadores sólo podrán expedir la licencia cuando el

interesado demuestre la cancelación de las correspondientes obligaciones.

Parágrafo 1°. Sin perjuicio de la responsabilidad disciplinaria a que haya lugar por el

incumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, el curador urbano solamente debe

verificar que el contribuyente acredite el pago de las obligaciones tributarias que se

causen con ocasión de la expedición de la licencia.

Parágrafo 2°. Transcurridos sesenta (60) días después del requerimiento al solicitante de la licencia de aportar los comprobantes de pago por concepto de los gravámenes de que trata este artículo, sin que este acredite su pago, se entenderá desistida la solicitud.

Parágrafo 3°. Sin perjuicio de lo dispuesto en normas especiales, los municipios y distritos establecerán los procedimientos para que los curadores urbanos suministren a la autoridad municipal o distrital competente, la información necesaria para facilitar el control oportuno de la declaración, liquidación y pago de las obligaciones tributarias asociadas a la expedición de licencias urbanísticas, sin que lo anterior comporte la presentación de nuevos requisitos, trámites o documentos por parte de quienes soliciten la respectiva licencia.

Artículo 109. *Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias.* Los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las modalidades de las licencias urbanísticas de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = (Cf * i * m) + (Cv * i * j * m)$$

Donde **E** expresa el valor total de la expensa; **Cf** corresponde al cargo fijo; **Cv** corresponde al cargo variable; **i** expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 38

suelo, **m** expresa el factor de municipio en función del tamaño del mercado y la categorización presupuestal de los municipios y distritos, y **j** es el factor que regula la

relación entre el valor de las expensas y la cantidad de metros cuadrados objeto de la

solicitud, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

1. La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades, correspondiente al cargo fijo (**Cf**) será igual al cuarenta por ciento (40%)

de un salario mínimo legal mensual vigente.

2. La tarifa única nacional para licencias de parcelación, urbanización y construcción y

sus modalidades, correspondiente al cargo variable (**Cv**) será igual al ochenta por ciento

(80%) de un salario mínimo legal mensual vigente.

3. Factor **i** por estrato de vivienda y categoría de usos:

**Vivienda**

1 2 3 4 5 6

0.5 0.5 1.0 1.5 2.0 2.5

**Otros usos**

**Q Institucional Comercio Industrial**

1 a 300 2.9 2.9 2.9

301 a 1.000 3.2 3.2 3.2

Más de 1.001 4 4 4

Donde **Q** expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

4. Factor **j** para licencias de parcelación, urbanización y construcción y sus modalidades:

4.1. **j** de construcción para proyectos iguales o menores a 100 m<sup>2</sup>:

**j** = 0,45

4.2. **j** de construcción para proyectos superiores a 100 m<sup>2</sup> e inferiores a 11.000 m<sup>2</sup>:

Donde **Q** expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

4.3. **j** de construcción para proyectos superiores a 11.000 m<sup>2</sup>:

Donde **Q** expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

4.4. **j** de urbanismo y parcelación:

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 39

Donde **Q** expresa el número de metros cuadrados objeto de la solicitud.

Parágrafo 1°. De conformidad con el artículo 11 de la Ley 810 de 2003, las expensas

de que trata este artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) cuando se trate

de solicitudes de licencia de vivienda de interés social.

Parágrafo 2°. Los curadores deberán tener en lugar visible a disposición de los interesados, sin que ello implique el pago de expensas o remuneraciones, el cargo fijo

“**Cf**” y el cargo variable “**Cv**” y las expensas por otras actuaciones, así como la ecuación

y las tablas de los factores **i** y **j** que se establecen en el artículo 109 del presente decreto,

para efectos de la liquidación de expensas.

Parágrafo 3°. Para todas las modalidades de licencia de construcción de dotacionales

públicos destinados a salud, educación y bienestar social en el caso de proyectos cuya

titularidad sea de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del

orden nacional, departamental, municipal y distrital, las expensas de que trata este

artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) de los valores aprobados en el

presente decreto.

Parágrafo transitorio. Las solicitudes de licencias radicadas en legal y debida forma

antes de la fecha de entrada en vigencia de las tarifas de expensas de que trata el

presente artículo, se liquidarán con arreglo a las tarifas que se encontraren vigentes al

momento de la solicitud.

Artículo 110. *Asignación del factor municipal.* Adóptense los siguientes valores para el factor **m** en aquellos municipios y distritos donde actualmente la competencia para expedir licencias es de los curadores urbanos:

**Municipio/Distrito Valor del**

**factor m**

Armenia 0,641

Barrancabermeja 0,850

Barranquilla 0,855

< td width=232 valign=top style='width:174.15pt;border:solid black .5pt; border-top:none;mso-border-top-alt:solid black .5pt;padding:2.85pt 2.85pt 2.85pt 2.85pt; height:14.15pt'>

Bello

0,765

Bogotá, D. C. 0,938

Bucaramanga 0,760

Buenaventura 0,638

Buga 0,574

Cali 0,938

Cartagena 0,900

Cartago 0,638

Cúcuta 0,900

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 40

**Municipio/Distrito Valor del**

**factor m**

Dosquebradas 0,720

Duitama 0,638

Envigado 0,760

Florida Blanca 0,675

Ibagué 0,760

Itagüí 0,765

Manizales 0,810

Medellín 0,938

Montería 0,574

Neiva 0,608

Palmira 0,720

Pasto 0,608

Pereira 0,760

Popayán 0,608

Santa Marta 0,638

Sincelejo 0,638

Soacha 0,675

Sogamoso 0,574

Soledad 0,765

Tuluá 0,510

Tunja 0,540

Valledupar 0,608

Villavicencio 0,540

Parágrafo. De conformidad con lo establecido en el artículo 71 del presente decreto, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial determinará mediante resolución el factor municipal para la liquidación de las expensas de los municipios que decidan designar curadores urbanos por primera vez.

Artículo 111. *Radicación de las solicitudes de licencias.* Además de los requisitos contemplados en la Sección I del Capítulo II del Título I del presente decreto, será Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 41 condición para la radicación ante las curadurías urbanas de toda solicitud de licencia de urbanismo y construcción o sus modalidades, el pago al curador del cargo fijo “Cf”

establecido en el numeral 1 del artículo 109 del presente decreto. Dicho cargo no se reintegrará al interesado en caso de que la solicitud de licencia sea negada o desistida por el solicitante según lo previsto en el artículo 30 del presente decreto.

Artículo 112. *Liquidación de las expensas para las licencias de urbanización y parcelación.* Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanización y parcelación, el factor j de que trata el artículo 109 del presente decreto, se aplicará sobre el área bruta del predio o predios objeto de la solicitud.

Artículo 113. *Liquidación de las expensas para las licencias de construcción.* Sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 7° del presente decreto, para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, el factor j de que trata el artículo 109 del presente decreto, se aplicará sobre el número de metros cuadrados del área cubierta a construir, ampliar, adecuar, modificar o demoler de cada unidad estructuralmente independiente, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

Cuando en la licencia se autorice el desarrollo de varios usos, la liquidación del cargo variable “Cv” se hará de manera independiente con base en el área destinada a cada uso.

Parágrafo 1°. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 7° de la Ley 675 de 2001, la liquidación de las expensas por la expedición de licencias para desarrollos integrados por

etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, corresponderán a la etapa para la cual se solicita la respectiva licencia.

Parágrafo 2°. Cuando en una licencia se autorice la ejecución de obras para el desarrollo de varios usos, el cargo fijo “Cf” corresponderá al del uso predominante.

Parágrafo 3°. Sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo 1° del artículo 7° del presente decreto, la liquidación de expensas por la expedición de licencias de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural corresponderá al treinta por ciento (30%) del área a intervenir del inmueble objeto de la solicitud. La liquidación de expensas por la expedición de licencias de construcción en la modalidad de cerramiento se hará sobre los metros lineales que correspondan a la extensión del cerramiento.

Artículo 114. *Liquidación de las expensas para licencias simultáneas de urbanización/parcelación y construcción.* La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

Artículo 115. *Liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias.* Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará el factor j de que trata el artículo 109 del presente decreto, sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

Artículo 116. *Expensas por licencias de subdivisión.* Las solicitudes de licencias de subdivisión en las modalidades de subdivisión rural y subdivisión urbana generarán en favor del curador urbano una expensa única equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente al momento de la radicación.

Las expensas por la expedición de licencias de subdivisión en la modalidad de reloteo,

se liquidarán sobre el área útil urbanizable de la siguiente manera:

De 0 a 1.000 m<sup>2</sup> Dos (2) salarios mínimos legales diarios.

De 1.001 a 5.000 m<sup>2</sup> Medio (0.5) salario mínimo legal mensual.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 42

De 5.001 a 10.000 m<sup>2</sup> Un (1) salario mínimo legal mensual.

De 10.001 a 20.000 m<sup>2</sup> Uno y medio (1.5) salarios mínimos legales mensuales.

Más de 20.000 m<sup>2</sup> Dos (2) salarios mínimos legales mensuales.

Artículo 117. *Expensas en los casos de expedición de licencias de construcción individual de vivienda de interés social.* Las solicitudes de licencia de construcción

individual de vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en los estratos 1, 2 y 3,

generarán en favor del curador una expensa única equivalente a cinco (5) salarios

mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación por cada unidad de vivienda. En estos casos no se aplicará lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 810 de 2003.

Artículo 118. *Expensas por reconocimiento de edificaciones.* Las expensas a favor de los curadores urbanos por la expedición del acto de reconocimiento se liquidarán con base en la tarifa y demás condiciones vigentes para la liquidación de las licencias de construcción.

Parágrafo 1°. Las expensas de que trata este artículo serán liquidadas al 50% para el reconocimiento de dotacionales públicos destinados a salud, educación y bienestar social de las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal y distrital.

Parágrafo 2°. Tratándose de solicitudes individuales de reconocimiento de vivienda de interés social unifamiliar o bifamiliar en estratos 1, 2 y 3, se generará en favor del curador urbano, una expensa única equivalente a cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación por cada unidad de vivienda. En estos casos no se aplicará lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 810 de 2003.

Artículo 119. *Expensas por otras actuaciones.* Los curadores urbanos podrán cobrar las siguientes expensas por las otras actuaciones de que trata el artículo 45 del presente decreto, siempre y cuando estas se ejecuten de manera independiente a la expedición de la licencia:

1. El ajuste de cotas de áreas por proyecto:

Estratos 1 y 2 Cuatro (4) salarios mínimos legales diarios.

Estratos 3 y 4 Ocho (8) salarios mínimos legales diarios.

Estratos 5 y 6 Doce (12) salarios mínimos legales diarios.

2. La copia certificada de planos causará una expensa de un (1) salario mínimo diario

legal vigente por cada plano.

3. La aprobación de los Planos de Propiedad Horizontal (m<sup>2</sup> construidos):

Hasta 250 m<sup>2</sup> Un cuarto (0,25) del salario mínimo legal mensual.

De 251 a 500 m<sup>2</sup> Medio (0,5) salario mínimo legal mensual.

De 501 a 1.000 m<sup>2</sup> Un (1) salario mínimo legal mensual.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 43

De 1.001 a 5.000 m<sup>2</sup> Dos (2) salarios mínimos legales mensuales.

De 5.001 a 10.000 m<sup>2</sup> Tres (3) salarios mínimos legales mensuales.

De 10.001 a 20.000 m<sup>2</sup> Cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales.

Más de 20.000 m<sup>2</sup> Cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.

4. La autorización para el movimiento de tierras (m<sup>3</sup> de excavación):

Hasta 100 m<sup>3</sup> Dos (2) salarios mínimos legales diarios.

De 101 a 500 m<sup>3</sup> Cuatro (4) salarios mínimos legales diarios.

De 501 a 1.000 m<sup>3</sup> Un (1) salario mínimo legal mensual.

De 1.001 a 5.000 m<sup>3</sup> Dos (2) salarios mínimos legales mensuales.

De 5.001 a 10.000 m<sup>3</sup> Tres (3) salarios mínimos legales mensuales.

De 10.001 a 20.000 m<sup>3</sup> Cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales.

Más de 20.000 m<sup>3</sup> Cinco (5) salarios mínimos legales mensuales.

5. La aprobación del proyecto urbanístico general de que trata el artículo 42 del presente decreto, generará una expensa en favor del curador urbano equivalente a diez

(10) salarios mínimos diarios legales vigentes por cada cinco mil metros cuadrados (5.000

m<sup>2</sup>) de área útil urbanizable, descontada el área correspondiente a la primera etapa de la

ejecución de la obra, sin que en ningún caso supere el valor de cinco (5)

salarios mínimos

legales mensuales.

Parágrafo 1°. De conformidad con lo establecido en el artículo 11 de la Ley 810 de

2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las expensas de que trata este

artículo serán liquidadas al cincuenta por ciento (50%) tratándose de predios destinados a

vivienda de interés social.

Parágrafo 2°. Los municipios y distritos podrán plantear al Ministerio de Ambiente,

Vivienda y Desarrollo Territorial la definición de otras actuaciones adicionales a las

contempladas en el artículo 45 del presente decreto con su propuesta de expensas, las

cuales deberán ser aprobadas mediante resolución del Ministro de Ambiente, Vivienda y

Desarrollo Territorial.

Artículo 120. *Expensas del curador por la expedición de conceptos.* La expedición de

los conceptos de norma urbanística de que trata el numeral 2 del artículo 45 del presente

decreto generará en favor del curador urbano una expensa única equivalente a diez (10)

salarios mínimos legales diarios vigentes al momento de la solicitud y la expedición de los

conceptos de uso del suelo de que trata el numeral 3 del artículo 45 del presente decreto

generará en favor del curador urbano una expensa única equivalente a dos (2) salarios

mínimos legales diarios vigentes al momento de la solicitud.

Las consultas orales sobre información general de las normas urbanísticas vigentes en

el municipio o distrito no generarán expensas a favor del curador urbano.  
Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 44  
Artículo 121. *Facturas por pago de expensas.* Las curadurías urbanas deben expedir facturas por concepto de pago de las expensas, en los términos que para el efecto determine el Estatuto Tributario y demás normas que lo reglamenten.

#### TITULO IV

### LEGALIZACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

#### CAPITULO I

##### **Disposiciones generales**

Artículo 122. *Legalización.* La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés,

Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un

asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizado antes del 27 de

junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin

perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios,

cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin

contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de

licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción

de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones

existentes.

Artículo 123. *Improcedencia de la legalización.* No procederá la legalización de asentamientos o la parte de ellos que se encuentren ubicados en suelo de protección en

los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o

sustituya, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos

que lo complementen y desarrollen.

#### CAPITULO II

##### **Proceso de legalización**

Artículo 124. *Iniciativa del proceso de legalización.* Sin perjuicio de lo establecido en el

artículo 48 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el

proceso de legalización se podrá iniciar de oficio por la autoridad municipal o distrital

facultada para el efecto o por solicitud del urbanizador, el enajenante, la comunidad

afectada o los propietarios de terrenos.

Corresponderá al urbanizador, al propietario, a la comunidad organizada o a todos en

su conjunto, asumir las obligaciones de la legalización.

Parágrafo. Cuando la iniciativa de la solicitud es de oficio la autoridad competente

solicitará a los interesados en el proceso el aporte de la información y documentación de

que tratan los artículos siguientes.

Artículo 125. *De la solicitud de legalización.* Los interesados en que se adelante el

proceso de legalización, presentarán ante la autoridad competente del municipio, distrito o

del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, una solicitud

que contendrá, como mínimo, lo siguiente:

1. Nombre completo, identificación y dirección, si se conoce, del urbanizador, el propietario y poseedores de los predios que conforman el asentamiento humano.

2. Nombre completo e identificación del peticionario y dirección donde recibirá notificaciones.

3. Plano de loteo e identificación del predio o predios incluyendo sus linderos y, de ser

posible, matrícula inmobiliaria del predio o predios que conforman el asentamiento

humano objeto de legalización.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 45

4. Fecha de formación del asentamiento humano, sustentada siquiera con prueba

sumaria.

Artículo 126. *Anexos a la solicitud de legalización.* A la solicitud de legalización se

deberán adjuntar aquellos documentos que permitan identificar jurídica y físicamente el

asentamiento, así como las condiciones de ocupación del mismo. Los planos que se

anexen deben estar debidamente rotulados y contener la firma, nombre, identificación y

matrícula profesional vigente del arquitecto o ingeniero responsable y del promotor,

urbanizador o propietario o el responsable del trámite.

En todo caso, a la solicitud se deberán anexar como mínimo los siguientes documentos:

1. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

2. Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa de los predios que hacen parte del proceso de legalización.
3. Pruebas para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento, las cuales podrán ser, entre otras, aerofotografías certificadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, escrituras públicas y promesas de compraventa o cualquier otro medio de prueba válido.
4. Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada por el cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios o poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización.
5. Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la Oficina Planeación Municipal o Distrital, en caso de no existir la conservación catastral del asentamiento humano. En todo caso, cualquiera de estos planos deberá cumplir con los requerimientos técnicos que determine la autoridad competente e incluirá, entre otros aspectos, la delimitación del espacio público que se constituirá a favor del respectivo municipio o distrito y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes, sin que puedan ser modificadas posteriormente en el plano de levantamiento de loteo.

### CAPITULO III

#### **Trámite de la solicitud de legalización**

Artículo 127. *Evaluación preliminar de la documentación.* La autoridad o dependencia competente evaluará la procedencia de la legalización del asentamiento humano y hará el estudio técnico y jurídico de la documentación a que se refiere el artículo anterior, para lo cual dispondrá de un término de quince (15) días hábiles. La autoridad encargada del trámite, realizará una visita ocular al asentamiento humano y levantará un acta en que se consigne el resultado de la visita, al menos con los siguientes datos:

1. Existencia del asentamiento humano y su concordancia con lo consignado en el plano de levantamiento de loteo actual.
2. Grado de consolidación del asentamiento humano el cual será señalado en una copia del plano de levantamiento de loteo actual.

3. Identificación de las áreas públicas y privadas propuestas por el peticionario. Si no coincidieren los documentos aportados con lo verificado en la visita a la zona, la solicitud junto con sus anexos se devolverá a los interesados a través de comunicación escrita en la que se señalen las inconsistencias, con el fin de que se realicen las correcciones a que haya lugar, para lo cual dispondrán de dos (2) meses contados a partir de la comunicación.

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 46

Una vez que se entreguen los planos y los documentos corregidos en debida forma se

dejará constancia en un acta, mediante la cual se dará inicio al proceso de legalización.

Dicha acta será suscrita por la autoridad competente y la oficina encargada del control de

vivienda de la alcaldía municipal, distrital o Departamento Archipiélago de San Andrés,

Providencia y Santa Catalina.

En los casos en que no sea procedente el proceso de legalización, se comunicará a

los interesados exponiendo los motivos de la negativa. Contra este acto proceden los

recursos de la vía gubernativa en los términos previstos en el Código Contencioso

Administrativo.

En caso de no efectuarse las correcciones solicitadas en el término fijado, se entenderá

desistida la petición y se ordenará el archivo de la solicitud.

Artículo 128. *Vinculación del urbanizador, el propietario y terceros interesados.*

En los

eventos en que el trámite de legalización sea iniciado por personas diferentes al

urbanizador o el propietario, una vez que se considere viable el proceso, la autoridad

competente, mediante correo certificado, comunicará al urbanizador o propietario inscrito

de acuerdo con lo indicado por el interesado, sobre la iniciación del proceso y lo citará

para que comparezca y se haga parte dentro del trámite administrativo para hacer valer

sus derechos y determinar la forma en que se hará la entrega de las zonas que conformarán el espacio público.

Igualmente, conforme lo previsto en los artículos 14 y 15 del Código Contencioso

Administrativo, la autoridad competente hará una publicación en un diario de amplia

circulación, en la que comunique a todos los terceros que puedan estar interesados o

puedan resultar afectados con las decisiones que se tomen en el proceso de legalización, sobre la iniciación del mismo, indicando el número de radicación, los horarios y dependencias en que pueden consultar el expediente. Copia de esta comunicación y de la publicación se anexarán al expediente, al igual que el acta de la visita al terreno de que trata el artículo anterior. En los eventos en que el urbanizador o propietario de los terrenos no concurra o no preste su consentimiento para el cumplimiento de las obligaciones, el proceso de legalización podrá continuar siempre y cuando el responsable del trámite o la comunidad afectada se comprometan de manera independiente a entregar las zonas verdes, comunales y demás que conformarán el espacio público. Para tal efecto, se suscribirá un acta de compromiso, en la cual se detallará la ubicación de dichas zonas y el término para su entrega al respectivo municipio o distrito.

*Artículo 129. Definición de las condiciones urbanísticas y estudio urbanístico final. De*

conformidad con las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, la autoridad municipal o distrital competente para adelantar el proceso de legalización, en coordinación con las demás entidades involucradas en el trámite, en el término de sesenta (60) días contados a partir de la expedición del acto administrativo que defina la procedencia del trámite de legalización, definirá las condiciones urbanísticas a las que se sujetará el asentamiento objeto de legalización. Al efecto, se elaborará un estudio urbanístico que contenga:

1. La delimitación del área objeto del trámite de legalización.
2. Las zonas de reserva para el desarrollo de los sistemas generales de infraestructura vial y servicios públicos domiciliarios, entre otros, que inciden en el área.
3. Las determinantes del sector en relación con lo establecido en el Plan de Ordenamiento con respecto a:
  - a) Elementos de las zonas de protección ambiental;
  - b) Zonas de amenaza y riesgo no mitigable;
  - c) Clasificación del suelo;

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 47

- d) Definición de usos del suelo;
- e) Programas, operaciones y proyectos estructurantes;
- f) Acciones de mejoramiento previstas;
- g) Lineamientos ambientales;

h) Criterios para repartir cargas o beneficios resultantes del proceso de legalización.

4. Plano definitivo de loteo en el que se identifiquen las áreas a entregar y la regularización urbanística, así como las obligaciones y compromisos de las partes. El plano debe contener la firma, nombre, identificación y/o matrícula profesional del arquitecto o ingeniero responsable y del urbanizador, propietario o responsable del trámite.

Artículo 130. *Publicidad del estudio urbanístico final.* La autoridad competente someterá a consideración de la comunidad y del propietario del terreno o urbanizador, cuando se haga parte dentro del proceso, por el término de diez (10) días, el estudio urbanístico final, con el fin de dar a conocer los derechos y obligaciones derivados del mismo. Para el efecto, se fijará en la cartelera de dicha dependencia un aviso informando el lugar y horario de consulta del estudio, y advirtiendo que las objeciones o recomendaciones que se hagan frente al mismo se deben presentar por escrito hasta el último día de consulta del estudio. En el aviso se dejará constancia de la fecha y hora de fijación y de desfijación del mismo.

Artículo 131. *Resolución de la legalización.* El proceso de legalización, culminará con la expedición de una resolución por parte de la autoridad competente, en la cual se determine si se legaliza o no el asentamiento humano. En este acto se resolverán las objeciones o recomendaciones que hagan los interesados y terceros que se hicieron parte en el proceso administrativo y estará sujeto a los recursos de la vía gubernativa previstos en el Código Contencioso Administrativo.

La resolución de legalización, contendrá, entre otros, el reconocimiento oficial del asentamiento, la aprobación de los planos correspondientes, la reglamentación respectiva y las acciones de mejoramiento barrial. Igualmente, en la resolución de legalización se contemplarán de manera expresa las obligaciones del urbanizador, el propietario, la comunidad organizada o el responsable del trámite.

El acto administrativo que legalice urbanísticamente el asentamiento, debe supeditarse

a las directrices y modalidades de intervención previstas en el tratamiento de mejoramiento integral del respectivo municipio o distrito.

Parágrafo 1°. En ningún caso, la legalización urbanística constituirá título o modo de tradición de la propiedad.

Parágrafo 2°. La autoridad competente publicará en el medio oficial establecido para el efecto, la resolución por la cual se resuelve la solicitud de legalización.

## TÍTULO V

### DISPOSICIONES FINALES

Artículo 132. *Régimen de transición para asociaciones y convenios interadministrativos.*

Las asociaciones o convenios interadministrativos entre municipios para encargar conjuntamente la expedición de licencias a curadores urbanos, seguirán rigiéndose por las normas que les dieron origen hasta tanto los términos de los mismos o la voluntad de las partes implique su terminación. En todo caso, una vez terminado y liquidado el

convenio o asociación con las formalidades de ley, cada uno de los municipios que hiciera

parte del mismo deberá garantizar que el servicio de estudio, trámite y expedición de

licencias sea prestado, al menos, por dos curadores urbanos. Para tal efecto, dispondrán

de sesenta (60) días a partir de la fecha de liquidación del convenio o asociación para

Decreto Número 564 del 24 de febrero de 2005 Hoja No. 48

convocar el concurso de méritos para designar un segundo curador urbano, en los

términos de que trata el Capítulo III del Título III de este decreto.

Artículo 133. *Régimen de transición para la expedición de licencias.* Salvo lo dispuesto

en el Decreto 097 de 2006, las solicitudes de licencias que hubieren sido radicadas en

legal y debida forma antes de la publicación del presente decreto, continuarán rigiéndose

por las disposiciones vigentes al momento de su radicación.

Artículo 134. *Evaluaciones anuales.* La ponderación de las evaluaciones anuales de

que trata el literal a) del artículo 88 del presente decreto solo tendrá en cuenta el número

de años restantes o su fracción en el caso de la evaluación del desempeño de los

curadores que culminan su período individual después de la entrada en vigencia del

presente decreto.

Artículo 135. *Trámite de licencias por parte de las oficinas municipales encargadas de*

*expedir licencias.* Las entidades municipales o distritales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán sujetarse en un todo a la reglamentación que establece la Ley 388 de 1997, el presente decreto y las normas que lo adicionen, sustituyan o modifiquen.

Artículo 136. *Vigencia y derogatorias.* El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial los artículos 35 a 74, 80 y 81 del Decreto 1052 de 1998, los Decretos 089 y 1347 de 2001, el Decreto 047 de 2002 y el Decreto 1600 de 2005, salvo lo dispuesto en el inciso primero de su artículo 57 y modifica y adiciona los párrafos de dicho artículo. Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 24 de febrero de 2006.

**ÁLVARO URIBE VÉLEZ**

La Ministra de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial,  
*Sandra Suárez Pérez*

específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.

5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.

6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

**PARAGRAFO.** Los planes parciales también podrán ser aplicables para complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos,

cuando así lo señalare el Plan de Ordenamiento Territorial, evento en el cual se denominará planes locales.

#### **ARTICULO 20. OBLIGATORIEDAD DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO.**

Cumplido el período de transición previsto en la presente ley para la adopción del plan de ordenamiento territorial, las autoridades competentes sólo podrán otorgar licencias urbanísticas una vez que dicho plan sea adoptado.

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del plan o complementarias del mismo.

#### **ARTICULO 21. ARMONIA CON EL PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO.**

El plan de ordenamiento territorial define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y distrital, señalando su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización, el cual estará vigente mientras no sea modificado o sustituido. En tal sentido, en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo de los municipios se tendrán en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio.

#### **ARTICULO 22. DE LA PARTICIPACION COMUNAL EN EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.**

Para efectos de organizar la participación comunal en la definición del contenido urbano del plan de ordenamiento, las autoridades municipales o distritales podrán delimitar en el área comprendida dentro del perímetro urbano, los barrios o agrupamientos de barrios residenciales usualmente reconocidos por sus habitantes como referentes de su localización en la ciudad y que definen su pertenencia inmediata a un ámbito local o vecinal. Lo pertinente regirá para la participación comunitaria en la definición del contenido rural, caso en el cual la división territorial se referirá a veredas o agrupaciones de veredas.

En el curso de la formulación y concertación de los planes de ordenamiento territorial, las organizaciones cívicas debidamente reconocidas de dichos agrupamientos de barrios o veredas, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos, podrán designar representantes para que transmitan y pongan a consideración sus propuestas sobre los componentes urbano y rural del plan.

Una vez surtido el proceso de adopción o revisión del plan, estas mismas organizaciones cívicas mantendrán su participación en el ordenamiento del territorio en los siguientes eventos:

1. Para proponer, en los casos excepcionales que consideren las normas urbanísticas generales, la asignación específica de usos y aprovechamientos del suelo en micro zonas de escala vecinal, esto es, en los casos donde el efecto se limite exclusivamente a sus respectivos territorios y no contraríen las normas estructurales. En las zonas exclusivamente residenciales estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, siempre y cuando no se afecte el uso del espacio público, de acuerdo con las normas generales.
2. Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del componente urbano del plan.

3. Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, a través de procedimientos acordes con las políticas locales de descentralización.

#### **ARTICULO 23. FORMULACION DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO**

**TERRITORIAL.** <Plazo prorrogado por la Ley 507 de 1999> En un plazo máximo de dieciocho (18) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, las administraciones municipales y distritales con la participación democrática aquí prevista, formularán y adoptarán los planes de Ordenamiento Territorial, o adecuarán los contenidos de ordenamiento territorial de los planes de Desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

<Notas de vigencia>

- El plazo estipulado en este artículo fue prorrogado hasta el 31 de diciembre de 1999, por el artículo 10. de la Ley 507 de 1999, publicado en el Diario Oficial No. 43.652 del 2 de agosto de 1999.

En lo sucesivo dentro de los seis (6) meses anteriores al vencimiento de la vigencia del plan de Ordenamiento, las administraciones municipales y distritales deberán iniciar el trámite para la formulación del nuevo plan o su revisión o ajuste.

En la formulación, adecuación y ajuste de los planes de ordenamiento se tendrá en cuenta el diagnóstico de la situación urbana y rural y la evaluación del plan vigente.

**PARAGRAFO.** En los municipios en los cuales no se formulen los planes de ordenamiento dentro de los plazos previstos, las oficinas de planeación de los respectivos departamentos, podrán acometer su elaboración, quedando en todo caso los proyectos correspondientes sujetos a los procedimientos de concertación y aprobación establecidos en esta ley. Para la formulación correspondiente dichas oficinas podrán solicitar el apoyo técnico del Ministerio del Interior, el Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable, el Inurbe, el IGAC y el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales, IDEAM, el Ingeominas y las áreas metropolitanas, para los casos de municipios que formen parte de las mismas. Igualmente harán las consultas del caso ante las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales que tengan jurisdicción sobre esos municipios, en los asuntos de su competencia.

Igualmente las oficinas de planeación de los respectivos departamentos con el apoyo de las entidades nacionales deberán prestar asistencia técnica a los municipios con población inferior a treinta mil (30.000) habitantes en la elaboración del plan.

**ARTICULO 24. INSTANCIAS DE CONCERTACION Y CONSULTA.** El alcalde distrital o municipal, a través de las oficinas de planeación o de la dependencia que haga sus veces, será responsable de coordinar la formulación oportuna del proyecto del plan de Ordenamiento Territorial, y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.

En todo caso, antes de la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial a consideración del concejo distrital o municipal, se surtirán los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. El proyecto de plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación en lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 99 de 1993 y en especial por su artículo 66, para lo cual dispondrá de treinta (30) días; sólo podrá ser objetado por razones técnicas y fundadas en los estudios previos. Esta decisión será, en todo caso, apelable ante el Ministerio del Medio Ambiente.

<Notas de vigencia>

- Numeral 1o. subrogado por el artículo 98 del Decreto 1122 de 1999, publicado en el Diario Oficial No. 43.622 del 29 de junio de 1999.

<Jurisprudencia - Vigencia>

**Corte Constitucional:**

- El Decreto 1122 de 1999 fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-923-99 del 18 de noviembre de 1999, Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis.

<Legislación anterior>

**Texto modificado por el Decreto 1122 de 1999, Inexequible:**

1. El proyecto de Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, para su consideración en lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 99 de 1993, para lo cual dispondrá de treinta (30) días; sólo podrá ser objetado total o parcialmente por razones técnicas y fundadas en estudios previos. Para el caso de los Planes de Ordenamiento Territorial de municipios o distritos con más de doscientos cincuenta mil (250.000) habitantes, esta decisión será apelable ante el Ministerio del Medio Ambiente. Cuando la objeción sea parcial, podrá adelantarse la presentación ante el Consejo Territorial de Planeación de que trata el numeral 3 de este artículo, en lo no objetado, mientras se atienden las observaciones de la autoridad ambiental que motivaron la objeción.

En los casos que la segunda instancia corresponde al Ministerio del Medio Ambiente, éste podrá asumir la competencia para considerar el Plan de Ordenamiento Territorial cuando transcurran treinta (30) días hábiles sin que la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental competente haya adoptado una decisión.

2. Durante el mismo término previsto en el numeral anterior se surtirá la instancia de concertación con la Junta Metropolitana para el caso de planes de

ordenamiento de municipios que formen parte de áreas metropolitanas, instancia que vigilará su armonía con los planes y directrices metropolitanas, en asuntos de su competencia.

3. Una vez revisado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales y metropolitanas, en los asuntos de su competencia, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

4. Durante el período de revisión del plan por la Corporación Autónoma Regional, o la autoridad ambiental correspondiente, la Junta Metropolitana y el Consejo Territorial de Planeación, la administración municipal o distrital solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales y realizará convocatorias públicas para la discusión del plan, incluyendo audiencias con las juntas administradoras locales, expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio, debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22 de esta ley.

Las administraciones municipales y distritales establecerán los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de plan de ordenamiento territorial que garanticen su conocimiento masivo, de acuerdo con las condiciones y recursos de cada entidad territorial.

**PARAGRAFO.** La consulta democrática deberá garantizarse en todas las fases del plan de ordenamiento, incluyendo el diagnóstico, las bases para su formulación, el seguimiento y la evaluación.

**ARTICULO 25. APROBACION DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO.** El proyecto de plan de ordenamiento territorial, como documento consolidado después de surtir la etapa de la participación democrática y de la concertación interinstitucional de que trata el artículo precedente, será presentado por el alcalde a consideración del concejo municipal o distrital, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. En el evento de que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá contar con la aceptación de la administración.

<Notas del Editor>

Para la interpretación de este artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 12 de la Ley 810 de 2003, el cual dispone "Los Concejos Municipales y Distritales podrán revisar y hacer ajustes a los Planes de Ordenamiento Territoriales ya adoptados por las entidades territoriales y por iniciativa del alcalde.

Si el concejo no aprueba en noventa (90) días calendario la iniciativa, lo podrá hacer por decreto el alcalde."

<Jurisprudencia Vigencia>

**Corte Constitucional**

- Artículo declarado EXEQUIBLE, en cuanto a los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-051-01** del 24 de enero de 2001, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo.

**ARTICULO 26. ADOPCION DE LOS PLANES.** Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

<Jurisprudencia Vigencia>

**Corte Constitucional**

- Artículo declarado EXEQUIBLE, en cuanto a los cargos formulados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-051-01** del 24 de enero de 2001, Magistrado Ponente Dr. José Gregorio Hernández Galindo.

**ARTICULO 27. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES.** Para la aprobación de los planes parciales de que trata la presente ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.
2. Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.
3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.
4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. Una vez aprobado, el alcalde municipal o distrital adoptará el plan parcial por medio de decreto.

**ARTICULO 28. VIGENCIA Y REVISION DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.**

<Artículo modificado por el artículo **2** de la Ley 902 de 2004. El nuevo texto es el siguiente:> Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión en concordancia con los siguientes parámetros:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período para estas administraciones.

2. Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo período de la administración.

3. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un (1) período constitucional de la administración municipal y distrital, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

5. Las autoridades municipales y distritales podrán revisar y ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial o sus componentes una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior.

En las revisiones de los Planes de Ordenamiento se evaluará por los respectivos Alcaldes los avances o retrocesos y se proyectarán nuevos programas para el reordenamiento de los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y su incompatibilidad con usos residenciales y dotacionales educativos.

[<Notas de Vigencia>](#)

- Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 902 de 2004, publicada en el Diario Oficial No. 45.622, de 27 de julio de 2004.

[<Legislación Anterior>](#)

**Texto original de la Ley 388 de 1997:**

ARTÍCULO 28. Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión en concordancia con los siguientes parámetros:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período para estas administraciones.

2. Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo período de la administración.

3. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un período constitucional de la administración municipal y distrital, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

**ARTICULO 29. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO.** El Consejo Consultivo de Ordenamiento será una instancia asesora de la administración municipal o distrital en materia de ordenamiento territorial, que deberá conformar los alcaldes de municipios con población superior a los treinta mil (30.000) habitantes. Estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Así mismo los curadores urbanos forman parte de este consejo en las ciudades donde exista esta institución  
Serán funciones de este Consejo, además de las previstas en esta ley y su reglamento, el seguimiento del plan de ordenamiento y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso.

**PARAGRAFO.** Los miembros de este consejo podrán ser escogidos entre los integrantes del Consejo Territorial de Planeación.

#### CAPITULO IV.

#### CLASIFICACION DEL SUELO

**ARTICULO 30. CLASES DE SUELO.** Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

**ARTICULO 31. SUELO URBANO.** Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

**ARTICULO 32. SUELO DE EXPANSION URBANA.** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

**ARTICULO 33. SUELO RURAL.** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**ARTICULO 34. SUELO SUBURBANO.** Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público,

de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

**ARTICULO 35. SUELO DE PROTECCION.** Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

#### CAPITULO V.

#### ACTUACION URBANISTICA

**ARTICULO 36. ACTUACION URBANISTICA PUBLICA.** Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del plan de ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos **13**, **15**, **16** y **17** de la presente ley.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente ley. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo **38** de esta ley.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente las entidades municipales y distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5º del artículo **32** de la Ley 80 de 1993.

**ARTICULO 37. ESPACIO PUBLICO EN ACTUACIONES URBANISTICAS.** Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a

que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el capítulo XI de esta ley.

<Jurisprudencia vigencia>

### Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-495-98** del 15 de septiembre de 1998, Magistrado Ponente Dr. Antonio Barrera Carbonell.

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte, redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

**ARTICULO 38. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

**ARTICULO 39. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.** Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**PARAGRAFO.** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de

servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

**ARTICULO 40. DESARROLLO PRIORITARIO DE UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.** Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los planes de Ordenamiento Territorial.

**ARTICULO 41. PROCEDIMIENTO.** Los planes de Ordenamiento Territorial definirán las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar y determinarán los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el plan de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

**ARTICULO 42. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.** Una vez aprobado el plan parcial por la autoridad de planeación municipal o distrital, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del alcalde municipal o distrital, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

**ARTICULO 43.** En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad la entidad de Desarrollo Urbano correspondiente podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir, entre otros aspectos:

Condiciones al tránsito vehicular.

Organización de la seguridad del sector.

Normas de paisajismo.

Condicionamiento de los constructores entre otros aspectos.

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de Matrícula inmobiliaria y a los predios que conforman el sector.

#### **ARTICULO 44. EJECUCION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION**

**URBANISTICA.** El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la presente ley. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

**ARTICULO 45. EJECUCION MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS.** Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

**ARTICULO 46. TRAMITE DEL REAJUSTE O LA INTEGRACION.** Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

**ARTICULO 47. COOPERACION ENTRE PARTICIPES.** Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente ley.

**ARTICULO 48. COMPENSACION EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACION.** Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de

ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

**ARTICULO 49. FONDOS DE COMPENSACION.** Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

**ARTICULO 50. INDICES DE EDIFICABILIDAD.** Los planes de ordenamiento o los planes parciales que los desarrollen podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

**PARAGRAFO.** Confiérense facultades extraordinarias al Presidente de la República, por el término de seis (6) meses contados a partir de la vigencia de esta ley, para que dicte reglas relativas a los mecanismos que hagan viable la compensación mediante la transferencia de construcción y desarrollo.

**ARTICULO 51. URBANIZACION EN SUELO DE EXPANSION.** La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, según las previsiones de los planes de ordenamiento, pero en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del párrafo del artículo 39 de la presente ley. Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar que las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de infraestructuras para la adecuación de las áreas de expansión, sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

#### CAPITULO VI.

#### DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA

**ARTICULO 52. DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA.** <Artículo corregido mediante FE DE ERRATAS contenida en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997, el texto corregido es el siguiente:>

A partir de la fecha de vigencia de esta ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción

prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

"Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente ley."

**PARAGRAFO.** La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del plan de ordenamiento.

[<Notas de Vigencia>](#)

- Artículo corregido mediante FE DE ERRATAS publicada en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997.

[<Legislación anterior>](#)

**Texto original publicado en el Diario Oficial No. 43.091, del 24 de julio de 1997:**

**ARTICULO 52. DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA.** A partir de la fecha de vigencia de esta ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.

2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

"Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente ley".

**PARAGRAFO.** La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su

cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del plan de ordenamiento.

**ARTICULO 53. DESARROLLO Y CONSTRUCCION PRIORITARIA EN UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.** En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

**ARTICULO 54. PRORROGAS.** La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el plan de ordenamiento territorial o el programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal o distrital, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

**ARTICULO 55. INICIACION DEL PROCESO DE ENAJENACION FORZOSA.** Corresponderá al alcalde municipal o distrital, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles

correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

**ARTICULO 56. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACION FORZOSA.** Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal o distrital, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la presente ley para el propietario inicial.
2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio o distrito iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la presente ley.

**PARAGRAFO 1o.** Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio o distrito respectivo y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

**PARAGRAFO 2o.** El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

**ARTICULO 57. INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCION SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR.** El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio o distrito. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

CAPITULO VII.  
ADQUISICION DE INMUEBLES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y  
EXPROPIACION JUDICIAL

**ARTICULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA.** El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;
- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

**ARTICULO 59. ENTIDADES COMPETENTES.** El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los

órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

**ARTICULO 60. CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACION CON LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.** El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes. Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

**ARTICULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA.** Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9a. de 1989:

[<Notas del Editor>](#)

- El artículo **198** de la Ley 136 de 1994 establece el plazo improrrogable de que dispone el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi", IGAC, para los efectos establecidos en el artículo 15 de la Ley 9a. de 1989

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley **2150** de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

[<Jurisprudencia Vigencia>](#)

#### **Corte Constitucional**

- Inciso declarado EXEQUIBLE, por los cargos analizados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-1071-02** de 4 de diciembre de 2002. Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa.

Con respecto a los apartes subrayados, la Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar por ineptitud de la demanda.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

**PARAGRAFO 1o.** Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

**PARAGRAFO 2o.** Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

**ARTICULO 62. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACION.** Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.
2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.
3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.

<Jurisprudencia Vigencia>

## Corte Constitucional

- Numeral 3o. declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-1074-02** de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa.

4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo **458** del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.
6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.
7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.
8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.
9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

[<Nota del editor>](#)

- En el proyecto presentado por el Gobierno se señala dentro de la exposición de motivos la intención de agilizar el proceso de expropiación cuando se necesite para proyectos "de infraestructura, de desarrollo o renovación urbana, y creación de espacios públicos".

## CAPITULO VIII.

### EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA

**ARTICULO 63. MOTIVOS DE UTILIDAD PUBLICA.** Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo **58** de la presente ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el capítulo VI de la presente ley.

**ARTICULO 64. CONDICIONES DE URGENCIA.** Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

**ARTICULO 65. CRITERIOS PARA LA DECLARATORIA DE URGENCIA.** De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda el instrumento expropiatorio.
3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

**ARTICULO 66. DETERMINACION DEL CARACTER ADMINISTRATIVO.** La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlos, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

**ARTICULO 67. INDEMNIZACION Y FORMA DE PAGO.** En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

<Jurisprudencia Vigencia>

**Corte Constitucional**

~~A parte subrayada declarado EXEQUIBLE por los cargos analizados por la Corte Constitucional~~

mediante Sentencia [CS-1074-02](#) de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa.

**PARAGRAFO 1o.** El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

[<Jurisprudencia Vigencia>](#)

#### **Corte Constitucional**

- Mediante Sentencia [CS-1074-02](#) de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa, la Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar el aparte subrayado por ineptitud de la demanda.

La misma Sentencia declaró EXEQUIBLE este parágrafo "en el entendido de que en caso de expropiación de vivienda personal o familiar, única y actual, procede el pago en efectivo y en un solo contado, salvo acuerdo en contrario".

**PARAGRAFO 2o.** El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

[<Jurisprudencia Vigencia>](#)

#### **Corte Constitucional**

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por los cargos analizados, por la Corte Constitucional mediante Sentencia [CS-1074-02](#) de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa.

**ARTICULO 68. DECISION DE LA EXPROPIACION.** Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo [66](#) de la presente ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.

2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.
3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.
4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.
5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

**ARTICULO 69. NOTIFICACION Y RECURSOS.** El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

**ARTICULO 70. EFECTOS DE LA DECISION DE EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA.** Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.

<Jurisprudencia vigencia>

#### **Corte Constitucional**

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-1074-02** de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa, "en el entendido de que en caso de expropiación de vivienda personal o familiar, única y actual, procede el pago en efectivo y en un solo contado, salvo acuerdo en contrario".

- Numeral 1o. declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-127-98** del 1o. de abril de 1998, Magistrado Ponente Dr. Jorge Arango Mejía, por las razones expuestas en la providencia.

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

[<Jurisprudencia Vigencia>](#)

#### **Corte Constitucional**

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-1074-02** de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa, "en el entendido de que en caso de expropiación de vivienda personal o familiar, única y actual, procede el pago en efectivo y en un solo contado, salvo acuerdo en contrario".

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

[<Jurisprudencia Vigencia>](#)

#### **Corte Constitucional**

- Numeral 3o. declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-127-98** del 1o. de abril de 1998, Magistrado Ponente Dr. Jorge Arango Mejía, por las razones expuestas en la providencia.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

[<Jurisprudencia Vigencia>](#)

#### **Corte Constitucional**

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-1074-02**

de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa, "en el entendido de que en caso de expropiación de vivienda personal o familiar, única y actual, procede el pago en efectivo y en un solo contado, salvo acuerdo en contrario".

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes, transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

<Jurisprudencia Vigencia>

#### Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-1074-02** de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa, "en el entendido de que en caso de expropiación de vivienda personal o familiar, única y actual, procede el pago en efectivo y en un solo contado, salvo acuerdo en contrario".

**ARTICULO 71. PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO.** Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.
2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal

Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

3. <Numeral declarado INEXEQUIBLE>

<Jurisprudencia vigencia>

**Corte Constitucional**

- Numeral 3o. declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-127-98** del 1o. de abril de 1998, Magistrado Ponente Dr. Jorge Arango Mejía.

<Legislación Anterior>

**Texto original de la Ley 388 de 1997:**

3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa.

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no haya apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. <Numeral derogado por el Acto Legislativo 01 de 1999>

<Notas de Vigencia>

- Numeral 6o. derogado por el Acto Legislativo **01** de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional en la Sentencia **C-059-01**, "porque expedido el Acto Legislativo **01** de 1999, el contenido normativo de este numeral quedó derogado, dado que el mismo reproducía un aparte del texto constitucional que el legislador suprimió a través del mencionado acto legislativo."

<Jurisprudencia Vigencia>

**Corte Constitucional**

- Mediante Sentencia **C-059-01** del 24 de enero de 2001. Magistrado Ponente Dr. Martha Victoria Sánchez

Méndez, la Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar: " porque expedido el Acto Legislativo 01 de 1999, el contenido normativo de este numeral quedó derogado, dado que el mismo reproducía un aparte del texto constitucional que el legislador suprimió a través del mencionado acto legislativo".

<Legislación Anterior>

**Texto original de la Ley 388 de 1997:**

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare la nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

- a) La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;
- b) La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución de la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si los valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;
- c) La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración no haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia;
- d) La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

**ARTICULO 72. APLICACION DEL PROCEDIMIENTO A OTROS CASOS DE EXPROPIACION POR VIA ADMINISTRATIVA.** el trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

#### CAPITULO IX.

#### PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA

**ARTICULO 73. NOCION.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

<Nota del editor>

- La participación en la plusvalía desarrolla el artículo 82 de la Constitución y se consideró en el proyecto presentado por el Gobierno como un instrumento indispensable para enfrentar el obstáculo de los altos precios de los terrenos en el proceso de construcción de viviendas de interés social. Con la participación se busca evitar la especulación con los lotes y que sólo los propietarios se beneficien del desarrollo urbano.

**ARTICULO 74. HECHOS GENERADORES.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 6º de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

**PARAGRAFO.** Para los efectos de esta ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional.

**ARTICULO 75. EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DE LA INCORPORACION DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSION URBANA O DE LA CLASIFICACION DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.** Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

**ARTICULO 76. EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.**

Quando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

**ARTICULO 77. EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DEL MAYOR**

**APROVECHAMIENTO DEL SUELO.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

#### **ARTICULO 78. AREA OBJETO DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA.**

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

**ARTICULO 79. MONTO DE LA PARTICIPACION <EN LA PLUSVALIA>.** Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

**PARAGRAFO 1o.** Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

**PARAGRAFO 2o.** En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

#### **ARTICULO 80. PROCEDIMIENTO DE CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA.**

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta ley.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

**ARTICULO 81. LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA.** Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

**PARAGRAFO.** A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

**ARTICULO 82. REVISION DE LA ESTIMACION DEL EFECTO DE PLUSVALIA.** Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado

por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

#### **ARTICULO 83. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACION.**

La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta ley.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 83 y siguientes de la presente ley.

**PARAGRAFO 1o.** En el evento previsto en el numeral 1, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

**PARAGRAFO 2o.** Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

**PARAGRAFO 3o.** Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**PARAGRAFO 4o.** Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

**ARTICULO 84. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACION <EN LA PLUSVALIA>.** La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que

será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

**PARAGRAFO.** Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

**ARTICULO 85. DESTINACION DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACION <EN LA PLUSVALIA>.** El producto de la participación en la plusvalía a favor de los municipios y distritos se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.

2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.

4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.

6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes

inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

**PARAGRAFO.** El plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

<Jurisprudencia vigencia>

#### Corte Constitucional

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-495-98** del 15 de septiembre de 1998, Magistrado Ponente Dr. Antonio Barrera Carbonell.

#### ARTICULO 86. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVAMENES.

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo **87** de esta ley, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

**PARAGRAFO.** En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo **74** de la presente ley, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

**ARTICULO 87. PARTICIPACION EN PLUSVALIA POR EJECUCION DE OBRAS PUBLICAS.** Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, distrito o área metropolitana, conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
2. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la presente ley.
3. La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo **83** de la presente ley.
4. Se aplicarán las formas de pago reguladas en el artículo **84** de la presente ley.

**PARAGRAFO.** Además de los municipios y distritos, las áreas metropolitanas podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas que ejecuten, de acuerdo con lo que al respecto definan los planes integrales de desarrollo metropolitano, aplicándose, en lo pertinente lo señalado en este capítulo sobre tasas de participación, liquidación y cobro de la participación.

**ARTICULO 88. DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO.** Las administraciones municipales y distritales, previa autorización del concejo municipal o distrital, a iniciativa del alcalde, podrán emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 74 de esta ley, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital en la plusvalía generada.

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

**ARTICULO 89. TITULOS DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO.** Los títulos de que trata el artículo anterior, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores.

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.

**ARTICULO 90. EXIGIBILIDAD Y PAGO DE LOS DERECHOS ADICIONALES.** Los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva.

## CAPITULO X.

### VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

**ARTICULO 91. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.** El artículo 44 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En

cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

**PARAGRAFO 1o.** Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelos e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso.

**PARAGRAFO 2o.** El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.

## **ARTICULO 92. PLANES DE ORDENAMIENTO Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.**

Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente.

## **ARTICULO 93. PRESTACION DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.**

Para los efectos de esta ley y de la Ley 142 de 1994, consideráanse "municipios menores" los clasificados en las categorías 5ª y 6ª de la Ley 136 de 1994.

Como áreas o zonas urbanas específicas se entenderán los núcleos poblacionales localizados en suelo urbano que se encuentren clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.

**ARTICULO 94. MODIFICACION DE LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCION ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DEL DOMINIO.** Se introducen las siguientes modificaciones a los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria de dominio, regulados por la Ley 9ª de 1989 y el Código de Procedimiento Civil:

1. Los procesos de pertenencia de soluciones de vivienda de interés social, que se ajusten a lo previsto en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, se tramitarán y decidirán en proceso abreviado, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, en la Ley 9ª de 1989 y en las disposiciones adicionales contenidas en la presente ley.

2. Corresponde a los municipios y distritos, directamente o a través de los fondos municipales de vivienda de interés social y reforma urbana, prestar la asistencia técnica y la asesoría jurídica para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesión o liquidación previstos en la Ley 66 de 1968, y respecto de las viviendas calificadas como de interés social que cumplan lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

3. El juez que tenga a su cargo los procesos de prescripción ordinaria o extraordinaria de dominio, solicitará el avalúo de los inmuebles objeto del proceso para la definición del carácter de interés social, el cual debe ser rendido en un término no superior a 15 días hábiles.

5. El juez de conocimiento podrá abstenerse de la práctica de la inspección judicial a que se refiere el numeral 10 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, y en su lugar dar aplicación a lo dispuesto por el inciso final del artículo 244 del mismo Código.

**ARTICULO 95. TRANSFERENCIA DE INMUEBLES.** Todas las asignaciones de subsidio familiar de vivienda en terrenos y las cesiones de que trata el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, que realicen las entidades públicas se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad.

En todo caso, los inmuebles cuya propiedad se adquiera conforme a lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, tendrán las mismas limitaciones establecidas en la Ley 3ª de 1991 para las viviendas adquiridas o mejoradas con el subsidio familiar de vivienda.

**ARTICULO 96. OTORGANTES DEL SUBSIDIO.** <Artículo corregido mediante FE DE ERRATAS contenida en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997, el texto corregido es el siguiente:>

Son otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, además de las entidades definidas en la Ley 3ª de 1991 y sus decretos reglamentarios, las instituciones públicas constituidas en las entidades territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley y cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas.

<Notas de Vigencia>

- Artículo corregido mediante FE DE ERRATAS publicada en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997.

<Legislación anterior>

**Texto original publicado en el Diario Oficial No. 43.091, del 24 de julio de 1997:**

ARTICULO 96. OTORGANTES DEL SUBSIDIO. Son otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, además de las entidades definidas en la Ley 3ª de 1991, las instituciones públicas constituidas en los entes territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley, cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas.

ARTICULO 97. LIMITACION AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE. En ningún caso el Inurbe podrá asignar subsidio familiar de vivienda en especie mediante la entrega de terrenos que hayan sido ocupados con posterioridad a la expedición de la Ley 3ª de 1991.

<Notas de Vigencia>

- El artículo 13 de la Ley 708 de 2001, publicada en el Diario Oficial No 44.632, de 1 de diciembre de 2001, establece una excepción a lo dispuesto en este artículo:

"Exceptuase de lo previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, a aquellos bienes inmuebles fiscales de propiedad del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, Inurbe, recibidos por esa entidad en calidad de dación en pago, con anterioridad a la expedición de la presente ley."

ARTICULO 98. EXPROPIACION POR MOTIVOS DE EQUIDAD. Se adiciona el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989 con el siguiente párrafo:

**PARAGRAFO.** <Aparte tachado INEXEQUIBLE> Para los efectos de que trata este artículo se presumirá el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente. El alcalde municipal o distrital iniciará directamente el proceso de expropiación por vía administrativa, aplicándose el procedimiento previsto en los artículos 69 y siguientes de la presente ley, ~~siendo entendido que no habrá lugar a indemnización alguna.~~

<Jurisprudencia Vigencia>

**Corte Constitucional**

- Aparte tachado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-158-02 de 5 de marzo de 2002, Magistrado Ponente Dr. Alfredo Beltrán Sierra. Se declara EXEQUIBLE el resto del párrafo.

## CAPITULO XI.

### LICENCIAS Y SANCIONES URBANISTICAS

**ARTICULO 99. LICENCIAS.** Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a las normas contenidas en la Ley 9ª de 1989 y en el Decreto-ley 2150 de 1995 en materia de licencias urbanísticas:

1. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por los municipios, los distritos especiales, el Distrito Capital, el departamento especial de San Andrés y Providencia o los curadores urbanos, según sea del caso.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

2. Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las entidades competentes y los curadores urbanos, según sea del caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud.

Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

4. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

5. El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

6. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

7. El reglamento establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias teniendo en cuenta el tipo de actuación y la clasificación del suelo donde se ubique el inmueble.

**PARÁGRAFO.** <Parágrafo adicionado por el Artículo 108 de la Ley 812 de 2003, el nuevo texto es el siguiente:> Con el fin de evitar los asentamientos humanos en zonas no previstas para tal fin por los planes de ordenamiento

territorial, los notarios se abstendrán de correr escrituras de parcelación, subdivisión y loteo, hasta tanto no se allegue por parte del interesado el Certificado de Conformidad con Normas Urbanísticas expedido por la autoridad con jurisdicción en la zona donde se halle ubicado el predio, el cual debe protocolizarse dentro de la escritura. El Gobierno Nacional establecerá las características y condiciones del Certificado de Conformidad con Normas Urbanísticas, el cual tendrá un costo único para cualquier actuación.

[<Notas de Vigencia>](#)

- Parágrafo adicionado por el Artículo **108** de la Ley 812 de 2003, "por la cual se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario", publicada en el Diario Oficial No. 45.231 de 27 de junio de 2003.

**PARÁGRAFO. <Parágrafo INEXEQUIBLE>**

[<Notas de vigencia>](#)

- Parágrafo adicionado por el artículo **126** del Decreto 1122 de 1999, publicado en el Diario Oficial No. 43.622 del 29 de junio de 1999.

[<Jurisprudencia - Vigencia>](#)

**Corte Constitucional:**

- El Decreto 1122 de 1999 fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-923-99** del 18 de noviembre de 1999, Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis.

[<Legislación anterior>](#)

**Texto adicionado por el Decreto 1122 de 1999:**

PARAGRAFO. Sin perjuicio de los requisitos establecidos para tal efecto, las entidades públicas del municipio o distrito no requerirán licencia para construir, ampliar, modificar, adecuar o reparar inmuebles destinados a usos institucionales, como tampoco para la intervención u ocupación del espacio público, siempre que observen las normas de urbanismo que les sean aplicables. La inobservancia de este último precepto hará disciplinariamente responsable al jefe de la entidad, sin perjuicio de la responsabilidad penal a que haya lugar.

Los curadores urbanos o en su defecto la autoridad de planeación, deberán certificar al respecto en forma gratuita, cuando lo soliciten las autoridades encargadas de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

**ARTICULO 100. PRINCIPIOS DEL REGIMEN NORMATIVO.** La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de las licencias de que trata el artículo anterior, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.
2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.
3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.
4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

**ARTICULO 101. CURADORES URBANOS.** <Artículo modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción.

El curador urbano o la entidad competente encargada de ejercer la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito, municipios o en el departamento de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, serán la entidad encargada de otorgar las licencias de construcción que afecten los bienes de uso bajo la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y previo el concepto técnico favorable de la Dirección General Marítima, Dimar, del Ministerio de Defensa Nacional. La licencia de ocupación temporal del espacio público sobre los bienes de uso públicos bajo jurisdicción de la Dimar será otorgada por la autoridad municipal o distrital competente, así como por la autoridad designada para tal efecto por la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.

El Gobierno Nacional reglamentará la distribución del recaudo que realiza la Dimar por los derechos por concesiones o permisos de utilización de los bienes de uso público bajo su jurisdicción, entre la Dimar y el respectivo municipio, distrito o la Gobernación de San Andrés y Providencia, según el caso.

El ejercicio de la curaduría urbana deberá sujetarse entre otras a las siguientes disposiciones:

1. El alcalde municipal o distrital designará a los curadores urbanos, previo concurso de méritos, a quienes figuren en los primeros lugares de la lista de elegibles, en estricto orden de calificación.

Para ser designado curador deben cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil o posgrado de urbanismo o planificación regional o urbana;
- b) Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana.
- c) Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.

2. Los municipios y distritos podrán establecer, previo concepto favorable del Ministerio de Desarrollo, el número de curadores en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencia urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas. En todo caso cuando el municipio o distrito opte por la figura del curador urbano, garantizará que este servicio sea prestado, al menos, por dos de ellos. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.

3. El Gobierno Nacional reglamentará todo lo relacionado con las expensas a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas, al igual que lo relacionado con la remuneración de quienes ejercen esta función, teniéndose en cuenta, entre otros, la cuantía y naturaleza de las obras que requieren licencia y las actuaciones que sean necesarios para expedirlas.

4. Los curadores urbanos serán designados para periodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente para el desempeño de esta función pública, previa evaluación de su desempeño por parte de los alcaldes municipales o distritales, en todo de conformidad con la ley que reglamente las Curadurías y con los términos y procedimientos que para el efecto reglamente el Gobierno Nacional.

5. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, el Ministerio de Desarrollo Económico continuará cumpliendo con las funciones de coordinación y seguimiento de los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuada implantación al interior de las administraciones locales.

6. El alcalde municipal o distrital, o su delegado permanente, será la instancia encargado de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores urbanos.

7. Mientras se expide la ley de que habla en el numeral 4 de este artículo, a los curadores urbanos se les aplicarán, en lo pertinente, las normas establecidas en el Estatuto de Notariado y Registro para los casos de vacancia en el cargo, vacaciones y suspensiones temporales y licencias.

8. Ley que reglamente las curadurías determinará ente otros aspectos, el régimen de inhabilidades e incompatibilidades aplicables a los curadores urbanos, además de los impedimentos para el ejercicio del cargo, que sean aplicables a los curadores y a los integrantes del grupo interdisciplinario de apoyo.

9. Los curadores urbanos harán parte de los Consejos Consultivos de Ordenamiento en los Municipios y Distritos en donde existen.

**PARÁGRAFO.** En todo caso las concesiones y permisos que otorgue la Dimar deberán otorgarse con sujeción a las normas que sobre usos del suelo haya definido el municipio o distrito en su Plan de Ordenamiento Territorial.

[<Notas de Vigencia>](#)

- Artículo modificado por el artículo 9 de la Ley 810 de 2003, publicada en el Diario Oficial No. 45.220, de 16 de junio de 2003.

[<Nota del editor>](#)

- La exposición de motivos del proyecto presentado por el Gobierno se refiere a la figura del curador urbano como un mecanismo para agilizar los trámites y mejorar la planeación local. El curador al hacerse cargo de procesos "engorrosos", permite que las autoridades municipales se puedan centrar en el ordenamiento de la ciudad.

[<Legislación Anterior>](#)

**Texto original de la Ley 388 de 1997:**

ARTÍCULO 101. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo o de construcción, a petición del interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación, en las zonas o áreas de la ciudad que la administración municipal le haya determinado como de su jurisdicción.

La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción.

El ejercicio de la curaduría urbana deberá sujetarse entre otras a las siguientes disposiciones:

1. El alcalde municipal o distrital designará a los curadores urbanos, previo concurso de méritos, teniendo en cuenta a quienes figuren en los tres primeros lugares de la lista de elegibles.

Para ser designado curador deben cumplirse los siguientes requisitos:

a) Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero o postgraduado de urbanismo o planificación regional o urbana;

b) Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana;

c) Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.

2. Los distritos y los municipios con población superior a cien mil (100.000) habitantes, establecerán el número de curadores en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencias urbanísticas y las necesidades del servicio. En el evento de designar un curador único, la entidad encargada de expedir licencias de urbanismo y construcción, también continuará prestando el servicio, cobrando las mismas expensas que se establezcan para el curador. En todo caso, cuando el municipio o distrito opte exclusivamente por los curadores urbanos, garantizará que éste servicio sea prestado, al menos por dos de ellos.

3. Los municipios con población inferior a cien mil (100.000) habitantes, podrán designar curadores urbanos acogidos a la presente ley.

4. El Gobierno Nacional reglamentará todo lo relacionado con las expensas a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas, al igual que lo relacionado con la remuneración de quienes ejercen esta función, teniéndose en cuenta, entre otros, la cuantía y naturaleza de las obras que requieren licencia y las actuaciones que sean necesarias para expedirlas.

5. Los curadores urbanos serán designados para períodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente para el mismo cargo. El gobierno reglamentará dentro de un término no mayor a treinta (30) días después de la entrada en vigencia de esta ley, el régimen de inhabilidades e incompatibilidades aplicables a los curadores urbanos. En todo caso, mientras se expide dicha reglamentación, continuarán vigentes las normas del Decreto-ley 2150 y su reglamento.

6. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, el Ministerio de Desarrollo Económico continuará

cumpliendo con las funciones de coordinación y seguimiento de los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuada implantación al interior de las administraciones locales.

7. El alcalde municipal o distrital, indelegablemente, será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas, por parte de los curadores urbanos.

8. A los curadores urbanos se les aplicarán, en lo pertinente, las normas establecidas en el estatuto de notariado y registro para los casos de vacancia en el cargo, vacaciones y suspensiones temporales y licencias.

9. El reglamento señalará los impedimentos para el ejercicio del cargo, que sean aplicables a los curadores y a los integrantes del grupo interdisciplinario de apoyo.

10. Los curadores urbanos harán parte de los consejos consultivos de ordenamiento en los municipios y distritos donde existen.

**ARTICULO 102. INTERPRETACION DE LAS NORMAS.** En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

**ARTICULO 103. INFRACCIONES URBANISTICAS.** <Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 810 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.

[<Notas de Vigencia>](#)

- Artículo modificado por el artículo 1 de la Ley 810 de 2003, publicada en el Diario Oficial No. 45.220, de 16 de junio de 2003.

[<Legislación Anterior>](#)

**Texto original de la Ley 388 de 1997:**

ARTÍCULO 103. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 103 de la presente ley. En el caso del Distrito Capital esta función corresponde a los alcaldes menores, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.

**ARTICULO 104. SANCIONES URBANISTICAS.** <Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> El artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 quedará así:

Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a los responsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, el gobernador del departamento de San Andrés y Providencia o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en área que formen parte del espacio público que no tengan el carácter de bienes de uso público, sin contar con la debida licencia o contraviniéndolo, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso

la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

También se aplicará esta sanción a quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción prevista en la presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo.

En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo se aplicarán, en lo pertinente, los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 ó en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma.

**PARÁGRAFO.** Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en la presente Ley que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997.

<Notas de Vigencia>

- Artículo modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003, publicada en el Diario Oficial No. 45.220, de 16 de junio de 2003.

<Jurisprudencia vigencia>

## Corte Constitucional

- Aparte tachado del párrafo 2o. declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia **C-495-98** del 15 de septiembre de 1998, Magistrado Ponente Dr. Antonio Barrera Carbonell.

### <Legislación Anterior>

#### Texto original de la Ley 388 de 1997:

ARTÍCULO 104. El artículo 66 de la Ley 9ª de 1989, quedará así:

"Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte de los alcaldes municipales y distritales y el gobernador del departamento especial de San Andrés y Providencia, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1o. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.

2o. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3o. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4o. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

5o. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

**PARAGRAFO 1o.** Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**PARAGRAFO 2o.** <Aparte tachado INEXEQUIBLE> El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, distrital o del departamento especial de San Andrés y Providencia, ~~y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere.~~

**ARTICULO 105. ADECUACION A LAS NORMAS.** <Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 810 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> En los casos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición

de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En los casos previstos en el numeral 4 del artículo 104 de la presente ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar, a costa del interesado, la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

<Notas de Vigencia>

- Artículo modificado por el artículo 3 de la Ley 810 de 2003, publicada en el Diario Oficial No. 45.220, de 16 de junio de 2003.

<Legislación Anterior>

**Texto original de la Ley 388 de 1997:**

ARTÍCULO 105. En los casos previstos en el numeral 2 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1º del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3º del artículo 104 de la presente ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1º del artículo anterior.

**ARTICULO 106. OBLIGACION DE RECONSTRUCCION DE INMUEBLES DE CONSERVACION.** Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se

procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

#### ARTICULO 107. RESTITUCION DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PUBLICO.

<Artículo modificado por el artículo 4 de la Ley 810 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> Los elementos constitutivos del espacio público que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término en dos meses contados a partir de la providencia que impongan la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardado, en las cuantías señaladas en el numeral 2 del artículo 104 de la presente ley y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

<Notas de Vigencia>

- Artículo modificado por el artículo 4 de la Ley 810 de 2003, publicada en el Diario Oficial No. 45.220, de 16 de junio de 2003.

<Legislación Anterior>

#### Texto original de la Ley 388 de 1997:

ARTÍCULO 107. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4º del artículo 104 de la presente ley y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

ARTICULO 108. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICION DE SANCIONES. Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo las autoridades

competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la presente ley.

**PARAGRAFO.** La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta ley y cese la conducta infractora.

**ARTICULO 109. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y ENAJENACION DE VIVIENDAS.** Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

#### CAPITULO XII.

#### PARTICIPACION DE LA NACION EN EL DESARROLLO URBANO

**ARTICULO 110. POLITICA URBANA Y PLAN DE DESARROLLO DE LA NACION.** Como parte del Plan de Desarrollo, el Gobierno Nacional formulará la Política Nacional Urbana, tendiente a garantizar el desarrollo equilibrado y eficiente de los centros urbanos, la cual incluirá directrices, orientaciones, objetivos y estrategias, así como los parámetros para la determinación de los planes tendientes a su cumplimiento, lo mismo que las fuentes de financiación del componente nacional.

Para tales efectos, el Ministerio de Desarrollo Económico formulará la Política Nacional Urbana y los planes tendientes a su ejecución, en armonía con los intereses regionales y locales.

**PARAGRAFO.** En todo caso los planes correspondientes, en especial su componente financiero, deberá estar acorde con los contenidos del Plan de Inversiones del Plan Nacional de Desarrollo.

<Nota del editor>

- La política Urbana, en la exposición de motivos del proyecto presentado por el Gobierno, se constituye en un puente entre el Gobierno municipal y el Nacional. "Se parte de la base de que las acciones municipales tienen más efectividad y eficacia si se desarrollan con mecanismos de concertación técnica y política, procurando la convergencia de intereses y la suma de esfuerzos de las diversas instancias que se benefician de determinados proyectos o iniciativas urbanas".

**ARTICULO 111. PROGRAMAS Y PROYECTOS.** Dentro de los planes para la ejecución de la Política Nacional Urbana, el Gobierno Nacional incluirá los parámetros y directrices para determinación de los programas y proyectos objeto de su apoyo, para lo cual tendrá en cuenta entre otros aspectos, la localización geográfica de las ciudades, la categorización municipal, la dinámica demográfica, la situación socioeconómica, las ventajas relativas de competitividad y el esfuerzo fiscal.

En todo caso, los programas y proyectos que se desarrollen con participación de la nación deberán promover el fortalecimiento de los corredores urbanos, su apoyo se dirigirá de manera prioritaria a la cooperación técnica para la aplicación de la política urbana y de los instrumentos contenidos en esta ley y en la Ley 9ª de 1989, así como caracterizarse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 113 y siguientes de la presente ley.

**PARAGRAFO.** El Ministerio de Educación Nacional en coordinación con el Ministerio de Desarrollo Económico, incorporará dentro del proyecto "Ciudad Educadora" y demás proyectos de currículum escolar, los contenidos de la formación para el uso y disfrute de los espacios públicos urbanos, y demás contenido en la presente ley, en armonía con los principios de respeto y tolerancia acorde con su naturaleza colectiva.

**ARTICULO 112. EXPEDIENTE URBANO.** Con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales, los municipios y distritos deberán organizar un expediente urbano, conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de su organización territorial y urbana.

Igualmente, el Ministerio de Desarrollo Económico organizará y mantendrá en debida operación, un sistema de información urbano de datos sobre suelo, vivienda, servicios públicos domiciliarios, espacio público, transporte urbano y equipamientos colectivos, en el cual se incluirá un banco de experiencias sobre el desarrollo de operaciones urbanas de impacto y sobre la aplicación de los instrumentos contenidos en la presente ley y en la Ley 9ª de 1989.

**PARAGRAFO.** Para la organización del expediente urbano y la elaboración y aprobación de los planes de ordenamiento territorial de los municipios con población inferior a 30.000 habitantes, las entidades nacionales prestarán su apoyo técnico y financiero.

**ARTICULO 113. ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES.** Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias. Cuando se solicite el concurso de la Nación, el Ministerio de Desarrollo Económico, a través de su Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable será la entidad encargada de determinar en forma específica y precisa las condiciones de participación de las entidades nacionales. Las actuaciones urbanas integrales son aquellas que reúnen las siguientes características:

1. Estar contempladas en el plan de ordenamiento territorial, o en los planes parciales debidamente aprobados.
2. Garantizar un impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.
3. Integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del municipio o distrito sobre la estructura espacial de la ciudad.
4. Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

**PARAGRAFO 1o.** Para los efectos de la presente ley, se entiende como componentes de la acción sectorial del municipio o distrito, las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a

la renovación urbana; al saneamiento básico y el manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

**PARAGRAFO 2o.** El Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable determinará la forma de participación de la nación, después de realizar una evaluación que establezca el impacto espacial y urbano de los proyectos que solicitan el apoyo.

[<Nota del editor>](#)

- La exposición de motivos del proyecto presentado por el Gobierno considera la necesidad de "articular los proyectos y estrategias sectoriales con gran impacto en las ciudades, logrando la confluencia de intereses, consenso sobre las reglas fundamentales para vivir en la ciudad y resolver los conflictos que en ella se presentan, y una mayor eficiencia y eficacia en la aplicación de los recursos concertados entre la Nación y los gobiernos de las ciudades".

**ARTICULO 114. MACROPROYECTOS URBANOS.** La ejecución de actuaciones urbanas integrales se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos.

Los macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

1. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.
2. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.
3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio o distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que esta ley crea o modifica con dicho propósito.

**ARTICULO 115. FORTALECIMIENTO DEL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y AGUA POTABLE.** Para asegurar el cumplimiento de las funciones de apoyo y cooperación técnica a las entidades territoriales en la implementación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento del territorio municipal, así como para fortalecer su papel planificador, coordinador y promotor de la Política Nacional Urbana del Plan Nacional de Desarrollo, concédense facultades extraordinarias al Gobierno Nacional para que en un término de seis (6) meses reestructure al Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico, que en adelante se llamará Viceministerio de Desarrollo Urbano, el cual contará con una planta global y tendrá cuatro Direcciones:

- i) Vivienda, suelo y construcción;
- ii) Servicios públicos domiciliarios;

- iii) Transporte urbano; y
- iv) Espacio Público, Ordenamiento Territorial y Urbano.

Dentro de esta reestructuración se deberán redefinir las funciones del Consejo Superior de Desarrollo Urbano, Vivienda y Agua Potable de que trata el Decreto 2152 de 1992, que en adelante se llamará Consejo Superior de Desarrollo Urbano, ampliando el papel que desempeña como instancia de coordinación y de seguimiento de la política urbana del Plan Nacional de Desarrollo.

### CAPITULO XIII. DISPOSICIONES GENERALES

#### **ARTICULO 116. PROCEDIMIENTO DE LA ACCION DE CUMPLIMIENTO.**

<Artículo corregido mediante FE DE ERRATAS contenida en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997, el texto corregido es el siguiente:>

Toda persona, directamente o a través de un apoderado, podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o acto administrativo relacionado con la aplicación de los instrumentos previstos en la Ley 9ª de 1989 y la presente ley.

La acción de cumplimiento se dirigirá contra la autoridad administrativa que presuntamente no esté aplicando la ley o el acto administrativo. Si su no aplicación se debe a órdenes o instrucciones impartidas por un superior, la acción se entenderá dirigida contra ambos aunque podrá incoarse directamente contra el jefe o Director de la entidad pública a la que pertenezca el funcionario renuente. Esta acción se podrá ejercitar sin perjuicio de las demás acciones que la ley permita y se deberá surtir el siguiente trámite:

1. El interesado o su apoderado presentará la demanda ante el juez civil del circuito la cual contendrá, además de los requisitos generales previstos en el Código de Procedimiento Civil, la especificación de la ley o acto administrativo que considera no se ha cumplido o se ha cumplido parcialmente, la identificación de la autoridad que, según el demandante, debe hacer efectivo el cumplimiento de la ley o acto administrativo y la prueba de que el demandante requirió a la autoridad para que diera cumplimiento a la ley o acto administrativo.
2. El juez a quien le corresponda el conocimiento, verificará que la demanda se ajuste a los requisitos legales y en caso de no ser así, no la admitirá y le indicará al interesado los defectos de que adolece para que los subsane en un término de cinco (5) días hábiles. Si el demandante no los corrigiere, la rechazará.
3. Admitida la demanda, el juez dispondrá de un término de diez (10) días hábiles para practicar las pruebas que considera necesarias.
4. Vencido el plazo previsto en el numeral anterior, el juzgado dará traslado de lo actuado a las partes para que en un término de cinco (5) días presenten sus alegaciones.
5. Vencido el término para alegar, el juez dispondrá de diez (10) días hábiles para dictar sentencia. Cuando se compruebe durante el proceso que la autoridad demandada no dio cumplimiento a una ley o acto administrativo, la sentencia ordenará a la autoridad renuente iniciar su cumplimiento en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, término dentro del cual deberá remitir al juzgado copia del acto mediante el cual ejecuta el mandato previsto en la ley o acto administrativo.

6. En caso de que la autoridad requerida para el cumplimiento de su deber, mediante sentencia no cumpla con la orden judicial en el término establecido en el numeral anterior, se incurrirá en la sanción prevista en los artículos 150 y 184 del Código Penal, para lo cual se remitirá copia de lo actuado a la autoridad judicial competente.

7. La sentencia que se dicte como resultado de la acción de cumplimiento será susceptible del recurso de apelación, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Civil.

8. Sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar, cuando se compruebe que el demandante ha actuado con temeridad o mala fe, responderá por los perjuicios que con sus actuaciones cause al demandado, a terceros y a la administración de justicia. Si en el proceso o actuación aparece prueba de tal conducta, el juez impondrá la correspondiente condena en la sentencia.

**PARAGRAFO.** La solicitud de acción de cumplimiento substanciará con prelación posponiendo cualquier otro asunto con excepción de las acciones de tutela.

<Notas de Vigencia>

1. Artículo corregido mediante FE DE ERRATAS publicada en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997.

<Nota del editor>

- La Ley 393 de 1997 desarrolló de manera general el artículo 87 de la Constitución Política, que trata de las acciones judiciales para el cumplimiento de leyes o actos administrativos.

<Legislación anterior>

**Texto original publicado en el Diario Oficial No. 43.091, del 24 de julio de 1997:**

ARTICULO 116. PROCEDIMIENTO DE LA ACCION DE CUMPLIMIENTO. Toda persona, directamente o a través de un apoderado, podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o acto administrativo relacionado con la aplicación de los instrumentos previstos en la Ley 9ª de 1989 y la presente ley.

La acción de cumplimiento se dirigirá contra la autoridad administrativa que presuntamente no esté aplicando la ley o el acto administrativo. Si su no aplicación se debe a órdenes o instrucciones impartidas por un superior, la acción se entenderá dirigida contra ambos aunque podrá incoarse directamente contra el jefe o Director de la entidad pública a la que pertenezca el funcionario renuente. Esta acción se podrá ejercitar sin perjuicio de las demás acciones que la ley permita y se deberá surtir el siguiente trámite:

1. El interesado o su apoderado presentará la demanda ante el juez civil del circuito la cual contendrá, además de los requisitos generales previstos en el Código de Procedimiento Civil, la especificación de la ley o acto administrativo que considera no se ha cumplido o se ha cumplido parcialmente, la identificación de la autoridad que, según el demandante debe hacer efectivo el cumplimiento de la ley o acto administrativo y la prueba de que el demandante requirió a la autoridad para que diera cumplimiento a la ley o acto administrativo.

2. El juez a quien le corresponda el conocimiento, verificará que la demanda se ajuste a los requisitos legales y en caso de no ser así, no la admitirá y le indicará al interesado los defectos de que adolece para que los subsane en un término de cinco (5) días hábiles. Si el demandante no los corrigiere, la rechazará.

3. Admitida la demanda, el juez dispondrá de un término de diez (10) días hábiles para practicar las pruebas que considera necesarias.

4. Vencido el plazo previsto en el numeral anterior, el juzgado dará traslado de lo actuado a las partes para que en un término de cinco (5) días presenten sus alegaciones.

5. Vencido el término para alegar, el juez dispondrá de diez (10) días hábiles para dictar sentencia. Cuando se compruebe durante el proceso que la autoridad demandada no dio cumplimiento a una ley o acto administrativo, la sentencia ordenará a la autoridad renuente iniciar su cumplimiento en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, término dentro del cual deberá remitir al juzgado copia del acto mediante el cual ejecuta el mandato previsto en la ley o acto administrativo.

6. En caso de que la autoridad requerida para el cumplimiento de su deber, mediante sentencia no cumpla con la orden judicial en el término establecido en el numeral anterior, se incurrirá en la sanción prevista en los artículos 150 y 184 del Código Penal, para lo cual se remitirá copia de lo actuado a la autoridad judicial competente.

7. La sentencia que se dicte como resultado de la acción de cumplimiento será susceptible de los recursos de reposición y apelación, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Civil.

8. Sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar, cuando se compruebe que el demandante ha actuado con temeridad o mala fe, responderá por los perjuicios que con sus actuaciones cause al demandado, a terceros y a la administración de justicia. Si en el proceso o actuación aparece prueba de tal conducta, el juez impondrá la correspondiente condena en la sentencia.

PARAGRAFO. La solicitud de acción de cumplimiento substanciará con prelación posponiendo cualquier otro asunto con excepción de las acciones de tutela.

**ARTICULO 117. INCORPORACION DE AREAS PUBLICAS.** Adiciónase el artículo 5º de la Ley 9a. de 1989, con el siguiente párrafo:

"PARAGRAFO. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo."

<Inciso INEXEQUIBLE>

<Notas de vigencia>

- Inciso adicionado por el artículo 125 del Decreto 1122 de 1999, publicado en el Diario Oficial No. 43.622 del 29 de junio de 1999.

<Jurisprudencia - Vigencia>

**Corte Constitucional:**

- El Decreto 1122 de 1999 fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-923-99 del 18 de noviembre de 1999, Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis.

<Legislación anterior>

**Texto del inciso adicionado por el Decreto 1122 de 1999:**

Con el registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o la que haga sus veces, se efectuará la tradición al municipio o distrito de las áreas de cesión obligatoria gratuita. La Oficina respectiva notificará al Alcalde del municipio sobre el particular.

**ARTICULO 118. BANCOS INMOBILIARIOS.** Los Bancos de Tierras a los que se refieren los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 podrán optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta. Estas entidades, además de las funciones previstas en las referidas normas, podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del correspondiente municipio o distrito.

Cuando ingresen al patrimonio de estos Bancos terrenos ejidales, éstos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos.

**ARTICULO 119. RENOVACION URBANA.** En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los capítulos VII y VIII de la presente ley deberá pagarse preferencialmente así:

1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.

2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.

En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquéllos. Para tales efectos, la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario.

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, les garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto. Los recursos correspondientes provendrán de los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana, de la participación en plusvalías o de los demás recursos municipales.

**ARTICULO 120.** <Artículo derogado por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005.

Ver Notas de Vigencia>

<Notas de Vigencia>

- Artículo derogado por el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, publicada en el Diario Oficial No. 45.963 de 08 de julio de 2005.

Adicionalmente dispone el texto original de la citada norma:

"... En su lugar, el interesado en adelantar planes de vivienda solamente queda obligado a radicar los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles contempladas en la Ley 66 de 1968 y el Decreto 2610 de 1979:

"a) Copia del Registro Unico de Proponentes, el cual deberá allegarse actualizado cada año;

"b) Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses;

"c) Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de

enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato;

"e) La licencia urbanística respectiva;

"f) El presupuesto financiero del proyecto;

"g) Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

"PARÁGRAFO 1o. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

"PARÁGRAFO 2o. El Gobierno Nacional reglamentará la forma de radicar los documentos y los términos y procedimientos para revisar la información exigida en el presente artículo."

<Legislación Anterior>

**Texto original de la Ley 388 de 1997:**

ARTÍCULO 120. El artículo 57 de la Ley 9ª de 1989 quedará así: "El permiso de que trata el numeral 2 del Decreto 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma, acompañados de los planos y presupuestos financieros respectivos. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición".

**ARTICULO 121.** Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a las Corporaciones Autónomas Regionales o a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación. En todo caso el alcalde municipal o distrital respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho.

**ARTICULO 122.** Para efectos de garantizar el cumplimiento de las normas legales sobre compensación de las cargas del desarrollo urbano, será requisito para la afectación de inmuebles por causa de obra pública, en los términos previstos por el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, que la entidad pública que

imponga la afectación disponga de la apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes.

En los casos de inmuebles declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberá garantizarse igualmente la disponibilidad presupuestal para el pago de la compensación, de conformidad con lo previsto en el artículo 118 de la presente ley.

**ARTICULO 123.** De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales.

**ARTICULO 124.** La Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, podrá transferir mediante resolución administrativa que hará las veces de título traslativo de dominio, los derechos a los adjudicatarios o beneficiarios de unidades habitacionales y comerciales. Igualmente la unidad trasladará mediante resolución, las áreas correspondientes a cesiones y espacio público a los municipios y distritos. El Gobierno Nacional reglamentará esta facultad.

Los inmuebles y demás bienes de las entidades públicas municipales o distritales liquidadoras o en liquidación, pasarán a las instituciones públicas que determinen los concejos municipales, por iniciativa de las respectivas administraciones de los municipios o Distritos Especiales.

**ARTICULO 125.** Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

**PARAGRAFO 1o.** Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incurso en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2, 3, 4, 5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

**PARAGRAFO 2o.** Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurren con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.

**PARAGRAFO 3o.** Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento.

**ARTICULO 126.** Cuando una obra urbanística cuente con la aprobación de la entidad territorial o de desarrollo urbano correspondiente y sea solicitada por el 55% de los propietarios de predios o de unidades habitacionales beneficiados por la obra, o sea requerida por la Junta de Acción Comunal, la corporación de barrios o la entidad comunitaria que represente los intereses ciudadanos de quienes puedan beneficiarse, bajo el entendido y con el compromiso de que la comunidad participe en la financiación de la obra en un 25% por lo menos, la

entidad de desarrollo urbano podrá adelantar la obra según el esquema de valorización local que diseñe para tal efecto para financiar la obra. La comunidad podrá organizarse en Veeduría para supervisar la ejecución de la obra que ha promovido.

**ARTICULO 127. RESTITUCION POR DETRIMENTO CAUSADO AL ESPACIO PUBLICO.** Cuando por motivo de la construcción de una obra pública se causare daño en detrimento en su uso al espacio público, la comunidad afectada tendrá derecho a solicitar la reparación del daño causados <sic> por la misma.

Para dar cumplimiento a esta disposición, todos los contratos de obras públicas a realizarse en los sectores urbanos, deberán contemplar como parte del costo de las obras, los recursos necesarios para restaurar los daños causados al espacio público; y solo podrán liquidarse los contratos una vez se restablezca el espacio público afectado.

**PARAGRAFO.** Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las restituciones de que trata el presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensaciones de que trata el artículo 19 de esta ley, si los hubiere creado el municipio.

**ARTICULO 128. COMPENSACIONES POR OBRAS PUBLICAS.** Cuando con la construcción de una obra pública, se lesione el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones siempre y cuando los particulares afectados sean vecinos colindantes de la obra, soliciten al municipio su compensación y demuestren que con ella se lesiona su patrimonio de forma permanente, en los términos que establece esta ley y su reglamento.

<Jurisprudencia Vigencia>

<b>Corte Constitucional</b>
- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1074:02 de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa

La lesión en el patrimonio está expresada en el menor valor de los inmuebles afectados por la construcción de la obra pública, siempre y cuando la diferencia entre el valor del inmueble al momento de solicitar la compensación y el valor de la última transacción inmobiliaria previa a la realización de la obra, actualizado con el índice de precios al consumidor para empleados, sea superior al treinta por ciento (30%).

<Jurisprudencia Vigencia>

<b>Corte Constitucional</b>
- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1074:02 de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa

El monto de la compensación podrá ser pagado en dinero, en títulos valores de derechos de construcción y desarrollo, en pagarés de reforma urbana, o a través de descuentos del impuesto predial.

<Jurisprudencia Vigencia>

#### Corte Constitucional

- Mediante Sentencia **C-1074-02** de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa, la Corte Constitucional se declaró INHIBIDA de fallar sobre este inciso por ineptitud de la demanda.

El plazo máximo para presentar la solicitud de compensación por obra pública será de dos (2) años contados a partir de la finalización de la obra. Transcurrido este plazo no habrá lugar a la compensación de que trata esta ley. El Gobierno Nacional reglamentará el procedimiento para definir las compensaciones de que trata el presente artículo, siguiendo los criterios establecidos para el cálculo de la participación en plusvalía.

**PARAGRAFO 1o.** Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las compensaciones del presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensaciones de que trata el artículo **19** de esta ley, si los hubiere creado el municipio.

**PARAGRAFO 2o.** Los procedimientos y recursos para solicitar la compensación se regirán por lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

**PARAGRAFO 3o.** En caso de peticiones de compensación infundadas, temerarias o de mala fe, el peticionario será sancionado con una multa equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la compensación solicitada.

#### CAPITULO XIV.

#### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**ARTICULO 129.** Dentro de los treinta (30) días siguientes a la vigencia de la presente ley, los alcaldes municipales y distritales deberán remitir a la respectiva Autoridad Ambiental, los planes y reglamentos de usos del suelo expedidos de conformidad con la Ley 9ª de 1989, con el fin de que éstas, en un término igual, los estudien y aprueben en lo que se refiere a los aspectos exclusivamente ambientales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8º del Decreto 1753 de 1994 y aquellos que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**ARTICULO 130.** Mientras los municipios y distritos adoptan o adecuan los planes de ordenamiento territorial en el término previsto en el artículo **23** de esta ley, regirán en las materias correspondientes los planes de desarrollo, los planes maestros de infraestructuras, los códigos de urbanismo y normas urbanísticas vigentes.

**ARTICULO 131.** Los inmuebles que fueron declarados en el respectivo plan de desarrollo municipal o distrital, como de desarrollo o construcción prioritarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 9 de 1989, que a la entrada en vigencia de la presente ley no se les hubiere iniciado proceso de

extinción del derecho de dominio y que no llegaren a cumplir con su función social, se les aplicará el proceso de enajenación forzosa en pública subasta y en general toda la normatividad y procedimientos previstos en esta ley para inmuebles objeto de declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

**ARTICULO 132.** Cuando se hubiere iniciado el proceso de enajenación voluntaria que establece la Ley 9ª de 1989 y existiere inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la oferta de compra correspondiente, el proceso se regirá por el avalúo administrativo especial establecido en dicha ley. Lo mismo se aplicará a las adquisiciones de predios con destino a las obras financiadas mediante contribuciones de valorización que se encuentren decretadas.

**ARTICULO 133.** Dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, las autoridades municipales y distritales deberán ajustar las normas urbanísticas a los principios enunciados en el artículo 100 y siguiendo los criterios de prevalencia expresados en el capítulo III de esta ley.

**ARTICULO 134.** La definición de vivienda de interés social contenida en la Ley 9ª de 1989 continuará vigente hasta que se expida el próximo Plan Nacional de Desarrollo. En particular esta transición se aplicará a la calificación de programas para efectos de financiación o subsidios de vivienda y los procesos de pertenencia y demás mecanismos para su legalización o regularización urbanística.

**ARTICULO 135.** Amplíase, hasta el 31 de diciembre de 1998, el plazo para que los municipios y Distritos puedan terminar la formación y/o actualización catastral de los predios urbanos y rurales de su área territorial.

**ARTICULO 136.** Las normas contenidas en la presente ley, son aplicables a los municipios, distritos especiales, Distrito Capital y al departamento especial de San Andrés y Providencia.

**ARTICULO 137.** <Artículo modificado por el artículo 10 de la Ley 810 de 2003. El nuevo texto es el siguiente:> De conformidad con lo dispuesto en la Ley 5ª de 1992, las Comisiones Especiales de Seguimiento al Proceso de Descentralización y Ordenamiento Territorial de Senado y Cámara tendrán a su cargo el seguimiento y control político a la aplicación de lo dispuesto en la presente ley y su reglamentación así como en las Leyes 9ª de 1989, 2ª de 1991, 3ª de 1997, 507 de 1999, 614 de 2000 y las demás leyes concordantes.

<Notas de Vigencia>

- Artículo modificado por el artículo 10 de la Ley 810 de 2003, publicada en el Diario Oficial No. 45.220, de 16 de junio de 2003.

<Legislación Anterior>

**Texto original de la Ley 388 de 1997:**

ARTÍCULO 137. El Gobierno Nacional reglamentará la organización y funcionamiento de una comisión de seguimiento a lo dispuesto en la presente ley y su reglamentación, integrada por cinco Senadores y cinco Representantes a la Cámara, designados por la mesa directiva de la respectiva Corporación Legislativa y tres representantes del Gobierno Nacional. El Gobierno Nacional reglamentará el contenido

de la presente ley que sean necesarios para la aplicación de los instrumentos por parte de los municipios, distritos y áreas metropolitanas.

**ARTICULO 138.** Las disposiciones de la presente ley rigen a partir de su publicación y:

1. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Ley 9ª de 1989: incisos 2º, 3º y 4º del artículo 13; incisos 2º y 3º del artículo 21; incisos 5º y 6º del artículo 25; inciso 2º del artículo 26; el 2º inciso del artículo 39, y los artículos 1º, 2º, 3º, 18, 19, 27, 31, 35, 40, 41, 42, 44, 47, 63, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 106, 107, 108, 109, 110 y 111.
2. Sustituyen expresamente las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Ley 9ª de 1989: inciso 1º del artículo 15, incisos 2º y 4º del artículo 32, inciso 3º del artículo 78, y los artículos 4º, 10, 11, 12, 52, 57 y 66.
3. Modifica expresamente el contenido de los siguientes artículos de la Ley 9ª de 1989: incisos 1º y 4º del artículo 21; inciso 1º del artículo 22, los incisos 1º y 3º del artículo 26; los artículos 70 y 71.
4. Adiciona el contenido de los siguientes artículos de la Ley 9ª de 1989: 5º, 53 y 77.
5. Deroga expresamente los artículos 1º y 3º de la Ley 2ª de 1991.
6. Deroga expresamente el artículo 28 de la Ley 3ª de 1991.
7. Deroga expresamente las disposiciones de los artículos [31](#), [33](#), [34](#), [35](#), [36](#), [38](#), [39](#), [41](#), [44](#), [45](#), [46](#), [47](#), [52](#), [53](#), [55](#), continua la lista de artículos derogados> [58](#) y [281](#) del Decreto 1333 de 1986.
8. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en el numeral 5º del artículo [32](#) de la Ley 136 de 1994.
9. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en los artículos [50](#), [51](#), [52](#), [53](#), [54](#), [56](#) y [57](#) del Decreto-ley 2150 de 1995.

<Jurisprudencia Vigencia>

#### Corte Constitucional

- Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES por la Corte Constitucional mediante Sentencia [C-1648-00](#) de 29 de noviembre de 2000 Magistrado Ponente (e) Dra. Cristina Pardo Schlesinger.

**ARTICULO 139.** Otórganse facultades extraordinarias al Presidente de la República por el término de seis meses contados a partir de la vigencia de esta ley, para que a través de decreto con fuerza de ley compile las normas contenidas en las Leyes 09 de 1989, 02 de 1991 y en la presente ley en un solo cuerpo normativo, de conformidad con las modificaciones, supresiones y adiciones contenidas en esta ley.

En ejercicio de las facultades aquí otorgadas el Gobierno Nacional no podrá crear nuevas normas, ni modificar la redacción de lo aprobado por el Congreso, pero sí podrá agrupar el contenido por títulos y capítulos con el fin de facilitar la interpretación y aplicación de las normas.

El Presidente del honorable Senado de la República,  
LUIS FERNANDO LONDOÑO CAPURRO  
El Secretario General del honorable Senado de la República,  
PEDRO PUMAREJO VEGA  
El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,  
GIOVANNI LAMBOGLIA MAZZILLI  
El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,  
DIEGO VIVAS TAFUR  
REPUBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL  
Publíquese y ejecútese.  
Dada en Ibagué, a 18 de julio de 1997.  
ERNESTO SAMPER PIZANO  
El Ministro de Hacienda y Crédito Público,  
JOSE ANTONIO OCAMPO GAVIRIA  
El Ministro de Desarrollo Económico,  
ORLANDO JOSE CABRALES MARTINEZ  
El Ministro del medio Ambiente,  
EDUARDO IGNACIO VERANO DE LA ROSA

---

[Página Principal](#) | [Menú General de Leves](#) | [Antecedentes Legislativos](#) | [Antecedentes de Proyectos](#)  
[Gaceta del Congreso](#) | [Diario Oficial](#) | [Opinión - Consulta](#)

**Senado de la República de Colombia | Información legislativa**  
**[www.secretariasenado.gov.co](http://www.secretariasenado.gov.co)**

Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda. © ISSN 1657-6241, "Leyes desde 1992 - Vigencia Expresa y Sentencias de Constitucionalidad", 16 de agosto de 2005.

Incluye análisis de vigencia **expresa** y análisis de fallos de constitucionalidad publicados hasta 16 de agosto de 2005.

**La información contenida en este medio fue trabajada sobre transcripciones realizadas a partir del Diario Oficial; los fallos de constitucionalidad fueron suministrados por la Corte Constitucional. Cuando fue posible se tomaron los textos del Diario Oficial publicados por la Imprenta Nacional en Internet.**