

ÍNDICE GENERAL



PRIMERA PARTE ORDENAMIENTO URBANO Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA -LEY 388 DE 1997-

CAPÍTULO I OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES

Objetivos	7
Principios	7
Función pública del urbanismo	7
Participación democrática	8

CAPÍTULO II ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL

Concepto	9
Objeto	9
Competencias en materia de ordenamiento territorial	9
Acción urbanística	15

CAPÍTULO III PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Plan de ordenamiento territorial	17
Determinantes de los planes de ordenamiento territorial	17
Componentes de los planes de ordenamiento territorial	18
Contenido del componente general del plan de ordenamiento	18
Componente urbano del plan de ordenamiento	19
Componente rural del plan de ordenamiento	21
Normas urbanísticas	21
Contenido de los planes básicos de ordenamiento	24
Contenido de los esquemas de ordenamiento territorial	25
Programa de ejecución	25
Planes parciales	26
Obligatoriedad de los planes de ordenamiento	27
Armonía con el plan de desarrollo del municipio	27
De la participación comunal en el ordenamiento del territorio	27
Formulación de los planes de ordenamiento territorial	28
Instancias de concertación y consulta	29
Aprobación de los planes de ordenamiento	30
Adopción de los planes	30
Procedimiento para planes parciales	30
Vigencia y revisión del plan de ordenamiento	31
Consejo consultivo de ordenamiento	31

CAPÍTULO IV CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Clases de suelo	33
Suelo urbano	33
Suelo de expansión urbana	33
Suelo rural	33
Suelo suburbano	33
Suelo de protección	34

CAPÍTULO V ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Actuación urbanística pública	35
Espacio público en actuaciones urbanísticas	35
Reparto equitativo de cargas y beneficios	36
Unidades de actuación urbanística	36
Desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística	36
Procedimiento	37
Delimitación de las unidades de actuación urbanística	37
Reglamento para sectores exclusivamente residenciales	37
Ejecución de las unidades de actuación urbanística	38
Ejecución mediante reajuste de tierras	38
Trámite del reajuste o la integración	39
Cooperación entre partícipes	39
Compensación en tratamientos de conservación	40
Fondos de compensación	40
Índices de edificabilidad	40
Urbanización en suelo de expansión	40

CAPÍTULO VI DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

Desarrollo y construcción prioritaria	41
Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística	41
Prórrogas	41
Iniciación del proceso de enajenación forzosa	42
Procedimiento para la enajenación forzosa	42
Incumplimiento de la función social por parte del comprador	43

CAPÍTULO VII ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL

Motivos de utilidad pública	45
Entidades competentes	46
Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial	46
Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria	46
Procedimiento para la expropiación	47

CAPÍTULO VIII EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA

Motivos de utilidad pública	49
Condiciones de urgencia	49

Criterios para la declaratoria de urgencia	49
Determinación del carácter administrativo	49
Indemnización y forma de pago	50
Decisión de la expropiación	50
Notificación y recursos	51
Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa	51
Proceso contencioso administrativo	52
Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa	53

**CAPÍTULO IX
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA**

Noción	55
Hechos generadores	55
Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano	56
Efecto plusvalía resultado del cambio de uso	56
Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo	56
Área objeto de la participación en la plusvalía	57
Monto de la participación	57
Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía	57
Liquidación del efecto de plusvalía	58
Revisión de la estimación del efecto de plusvalía	59
Exigibilidad y cobro de la participación	59
Formas de pago de la participación	60
Destinación de los recursos provenientes de la participación	60
Independencia respecto de otros gravámenes	61
Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas	61
Derechos adicionales de construcción y desarrollo	62
Títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo	62
Exigibilidad y pago de los derechos adicionales	63

**CAPÍTULO X
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

Concepto de vivienda de interés social	65
Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social	65
Prestación de servicios públicos domiciliarios	66
Modificación de los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria del dominio	66
Transferencia de inmuebles	66
Otorgantes del subsidio	67
Limitación al subsidio familiar de vivienda en especie	67
Expropiación por motivos de equidad	67

**CAPÍTULO XI
LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS**

Licencias	69
Principios del régimen normativo	70
Curadores urbanos	70
Interpretación de las normas	72
Infraacciones urbanísticas	72
Sanciones urbanísticas	72

Adecuación a las normas	74
Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación	75
Restitución de elementos del espacio público	75
Procedimiento de imposición de sanciones	75
Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas	75

CAPÍTULO XII

PARTICIPACIÓN DE LA NACIÓN EN EL DESARROLLO URBANO

Política urbana y Plan de Desarrollo de la Nación.....	77
Programas y proyectos	77
Expediente urbano	77
Actuaciones urbanas integrales	78
Macroproyectos urbanos.....	79
Fortalecimiento del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable.....	79

CAPÍTULO XIII

DISPOSICIONES GENERALES

Procedimiento de la acción de cumplimiento.....	81
Incorporación de áreas públicas	82
Bancos inmobiliarios	82
Renovación urbana	82
Documentos para quienes adelanten planes de vivienda	83
Áreas de riesgo no recuperable desalojadas.....	83
Compensación de cargas	83
Terrenos baldíos en suelo urbano	84
La unidad administrativa	84
Procesos concursales de constructores	84
Obras comunitarias	84
Restitución por detrimento causado al espacio público.....	85
Compensaciones por obras públicas.....	85

CAPÍTULO XIV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Reglas.....	87
-------------	----

SEGUNDA PARTE

LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA

<i>Ley 9a. de 1989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.....</i>	93
<i>Decreto 633 de 1995, por el cual se reglamenta la Ley 9a. de 1989.</i>	116
<i>Decreto 2150 de 1995, por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios, existentes en la Administración Pública.....</i>	116
<i>Ley 400 de 1997, por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes.....</i>	118
<i>Decreto 151 de 1998, por el cual se dictan reglas relativas a los mecanismos que hacen viable la compensación en tratamiento de conservación mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.....</i>	136

Decreto 879 de 1998 , por el cual se reglamentan las disposiciones referentes al ordenamiento del territorio municipal y distrital y a los Planes de Ordenamiento Territorial.....	138
Decreto 1052 de 1998 , por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a licencias de construcción y urbanismo, al ejercicio de la curaduría urbana, y las sanciones urbanísticas.....	147
Decreto 1420 de 1998 , por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.....	165
Decreto 1507 de 1998 , por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a planes parciales y a unidades de actuación urbanística contenidas en la Ley 388 de 1997.....	171
Ley 472 de 1998 , por la cual se desarrolla el artículo 88 de la Constitución Política de Colombia en relación con el ejercicio de las acciones populares y de grupo y se dictan otras disposiciones.....	178
Decreto 297 de 1999 , por el cual se modifica el Decreto 1052 de 1998, en lo relacionado con la prórroga de licencias de construcción y urbanismo.....	195
Decreto 1198 de 1999 , por el cual se reglamenta el artículo 124 de la Ley 388 de 1997.....	195
Ley 507 de 1999 , por la cual se modifica la Ley 388 de 1997.....	196
Decreto 1547 de 2000 , por el cual se modifican los Decretos 1052 de 1998 y 297 de 1999, en lo relacionado con la prórroga de las licencias de urbanismo y construcción.....	198
Decreto 1686 de 2000 , por medio del cual se reglamenta parcialmente los artículos 20, 23 y 130 de la Ley 388 de 1997.....	198
Ley 614 de 2000 , por medio de la cual se adiciona la Ley 388 de 1997 y se crean los comités de integración territorial para la adopción de los planes de ordenamiento territorial.....	198
Ley 675 de 2001 , por medio de la cual se expide el Régimen de Propiedad Horizontal.....	200
Decreto 2015 de 2001 , por el cual se reglamenta la expedición de licencias de urbanismo y construcción con posterioridad a la declaración de situación de desastre o calamidad pública.....	222
Ley 810 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.....	224
Decreto 2201 de 2003 , por el cual se reglamenta el artículo 10 de la Ley 388 de 1997.....	225
Decreto 1788 de 2004 , por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.....	225
Decreto 2060 de 2004 , por el cual se establecen normas mínimas para vivienda de interés social urbana.....	226
Ley 902 de 2004 , por la cual se adicionan algunos artículos de la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones.....	227
Decreto 4002 de 2004 , por el cual se reglamentan los artículos 15 y 28 de la Ley 388 de 1997.....	230

Instrucción Administrativa 31 de 2004, Consideraciones sobre el gravamen de la Participación en Plusvalía.....	233
Decreto 1600 de 2005, por el cual se reglamentan las disposiciones sobre licencias urbanísticas, reconocimiento de edificaciones y legalización de asentamientos humanos.....	236
Resolución 0984 de 2005, por la cual se adopta el formulario único nacional para la solicitud de licencias de parcelación, urbanización, subdivisión y construcción y para el reconocimiento de edificaciones y la guía para su diligenciamiento.....	258
Resolución 1582 de 2005, por la cual se interpreta el párrafo del artículo 5° de la Resolución 0463 del 14 de abril de 2005, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.....	258
Resolución 1738 de 2005, por la cual se establecen los diseños de las señales turísticas peatonales para los Sectores Urbanos declarados Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional.....	259
Decreto 097 de 2006, por el cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones.....	262
Decreto 564 de 2006, 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	263
Resolución 0871 de 2006, por medio de la cual se establece el procedimiento y los requisitos para el trámite de las solicitudes de sustracción de los suelos urbano y de expansión urbana municipales de las áreas de reserva forestal de la Ley 2ª de 1959 y se adoptan otras determinaciones	305
Decreto 2181 de 2006, por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística	308
Ley 1083 de 2006, por medio de la cual se establecen algunas normas sobre planeación urbana sostenible y se dictan otras disposiciones.....	320
Decreto 4397 de 2006, por el cual se modifican los Decretos 097 y 564 de 2006.....	323