

JAIME ORLANDO
SANTOFIMIO GAMBOA
DIRECTOR

DERECHO URBANÍSTICO LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA

ALEXANDRA MANZANO GUERRERO
JULIÁN ANDRÉS PIMIENTO ECHEVERRI
JORGE IVÁN RINCÓN CÓRDOBA
INVESTIGADORES

UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

CONTENIDO

Estudio introductorio	31
PRIMERA PARTE	
REFORMA URBANA. LEY 9.9 DE 1989	49
CAPÍTULO I	
DE LA PLANIFICACIÓN DEL DESARROLLO MUNICIPAL	51
ARTÍCULO 1.º	51
ARTÍCULO 2.º	52
ARTÍCULO 3.º	53
ARTÍCULO 4.º	53
1. Poder de policía. Organización de la ciudad. Potestad reglamentaria del alcalde	54
2. Poder de policía. Potestad de los alcaldes para organizar el territorio. Potestad reglamentaria	55
3. Poder de policía administrativa. Reglamentos. Normas generales. Competencia del alcalde. Posibilidad de imponer restricciones para aquellas actividades que trascienden de lo privado	57
4. La violación del límite del poder de policía	58
5. Derecho urbano. Importancia. La organización de las ciudades se ha convertido en una verdadera función pública	60
6. El poder de policía es detentado por la rama ejecutiva	61
CAPÍTULO II	
DEL ESPACIO PÚBLICO	62
ARTÍCULO 5.º	62
7. Espacio público. Obligación del Estado de asegurar su disfrute. Personas discapacitadas. Zonas especiales. Principio de igualdad	63
8. Espacio público. Poder de policía	75
9. Espacio público. Concepto y protección constitucional. Actuaciones de policía administrativa	82

10. Espacio público. Relación con la calidad de vida de la población. Contenido. Afectación por bolardos. Relación directa con los problemas del peatón	86
11. Espacio público. Vendedores ambulantes. Principio de la confianza legítima	91
12. Espacio público. Vendedores ambulantes. Principio de la confianza legítima	93
13. Espacio público. Regulación y protección. Principio de la confianza legítima	94
14. Espacio público. Concepto y alcance. Deber del Estado de asegurar su protección. Comportamiento de la Administración ante la venta informal. Principio de la confianza legítima	99
15. Espacio público. Conflicto de intereses. Función de policía de la autoridad municipal. Principio de la confianza legítima	102
16. Espacio público. Obligación de la Administración de reubicar a los vendedores ambulantes	106
17. Espacio público. Regulación. Contenido y alcance. Zona peatonal	108
18. Espacio público. Derecho colectivo. Protección del Estado. Noción. Elementos	113
19. Espacio público. Cancelación de permisos son actos administrativos particulares. Conflicto con el derecho al trabajo que tienen los vendedores ambulantes. Principio de la confianza legítima	115
20. Las vías públicas hacen parte del espacio público. Es necesaria la expedición de un permiso para su cerramiento	118
21. Espacio público. Responsabilidad de la Administración Pública de asegurar su disfrute. Las vías públicas son un bien de uso público y forman parte del espacio público	121
22. Espacio público. Cerramiento de parques	124
23. Espacio público. Los andenes están destinados al uso común de todos los ciudadanos	125
24. Espacio público. Puede verse vulnerado por condiciones de desaseo	126
25. Espacio público. Prohibiciones. Expedición de permisos.	127
26. Espacio público. Utilización por vendedores ambulantes. Licencia otorgada por la alcaldía	127

27. No le es posible al juez de tutela ordenar que persista la invasión del espacio público. Los vendedores ambulantes deben someterse a la reglamentación impartida por las autoridades administrativas	130
28. Ocupación de espacio público. No afectación de los derechos de la colectividad	130
29. Derecho al disfrute del espacio público vs. derecho al trabajo. Principio de la confianza legítima. La Administración no vulnera derechos fundamentales cuando ordena la reubicación de vendedores ambulantes	131
30. Espacio público. Restitución de sus elementos. Obligación del Estado de reubicar a vendedores ambulantes	134
ARTÍCULO 6.º OBJETO	135
31. A algunos inmuebles cedidos por los constructores al municipio se les da la calidad de bienes fiscales. La utilización de dichos bienes para prestar servicios a la comunidad no contraría lo dispuesto por el artículo 6.º de la Ley 9.ª de 1989	135
32. Bien de uso público. Desafectación. Competencia de los concejos municipales	136
33. Bien de uso público. Naturaleza y características. Canon por uso de espacio público	138
ARTÍCULO 7.º	140
ARTÍCULO 8.º	141
34. Acciones populares. Protección del derecho colectivo al espacio público. Papel de la policía de tránsito	141

CAPÍTULO III

DE LA ADQUISICIÓN DE BIENES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA

Y POR EXPROPIACIÓN	143
ARTÍCULO 9.º	143
ARTÍCULO 10.º	144
ARTÍCULO 11	145
ARTÍCULO 12	145
ARTÍCULO 13	145
ARTÍCULO 14	146
ARTÍCULO 15	147
ARTÍCULO 16	147
ARTÍCULO 17	148
ARTÍCULO 18	148

ARTÍCULO 19	149
ARTÍCULO 20	149
ARTÍCULO 21	150
ARTÍCULO 22	151
ARTÍCULO 23	151
ARTÍCULO 24	152
ARTÍCULO 25	152
ARTÍCULO 26	153
ARTÍCULO 27	154
ARTÍCULO 28	154
ARTÍCULO 29	154
ARTÍCULO 30	155
ARTÍCULO 31	156
ARTÍCULO 32	156
ARTÍCULO 33	156
ARTÍCULO 34	157
ARTÍCULO 35	158
ARTÍCULO 36	158
ARTÍCULO 37	158
ARTÍCULO 38	159
35. Entidades públicas. Celebración de contrato de comodato	159
CAPÍTULO IV	
DE LA PROTECCIÓN A LOS MORADORES EN LOS PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA	162
ARTÍCULO 39	162
ARTÍCULO 40	163
ARTÍCULO 41	163
ARTÍCULO 42	164
ARTÍCULO 43	164
CAPÍTULO V	
DE LA LEGALIZACIÓN DE TÍTULOS PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	165
ARTÍCULO 44	165
ARTÍCULO 45	165
ARTÍCULO 46	166
ARTÍCULO 47	166
ARTÍCULO 48	167
ARTÍCULO 49	167

ARTÍCULO 50	167
ARTÍCULO 51	167
ARTÍCULO 52	168
ARTÍCULO 53	168
ARTÍCULO 54	169
ARTÍCULO 55	170
ARTÍCULO 56	170
36. Autoridad municipal. Responsabilidad en la inspección y control de los procesos de construcción de viviendas	171
ARTÍCULO 57	172
ARTÍCULO 58	172
37. Bienes fiscales. Cesión para vivienda de interés social. Legalización de títulos. Función social de la propiedad	173
ARTÍCULO 59	180
ARTÍCULO 60	180
ARTÍCULO 61	180
ARTÍCULO 62	181
CAPÍTULO VI	
DE LAS LICENCIAS Y DE LAS SANCIONES URBANÍSTICAS	181
ARTÍCULO 63	181
ARTÍCULO 64	182
38. Construcción de inmueble nuevo. Obligación de protocolizar póliza para garantizar la estabilidad de la obra y la buena calidad de la edificación	182
ARTÍCULO 65	183
39. Licencia urbanística. La no citación de los vecinos implica violación del debido proceso	184
40. Procedimientos administrativos para otorgar licencias. Debido proceso. Obligación de citar a los vecinos	185
ARTÍCULO 66	191
ARTÍCULO 67	192
ARTÍCULO 68	193
ARTÍCULO 69	193
CAPÍTULO VII	
DE LOS BANCOS DE TIERRAS Y DE LA INTEGRACIÓN Y REAJUSTE DE TIERRAS	194
ARTÍCULO 70	194

ARTÍCULO 71	194
ARTÍCULO 72	195
ARTÍCULO 73	195
ARTÍCULO 74	195
ARTÍCULO 75	195
ARTÍCULO 76	195
41. Banco de tierras. Naturaleza. Funciones	196
ARTÍCULO 77	197
ARTÍCULO 78	198
CAPÍTULO VIII	
DE LA EXTINCIÓN DEL DOMINIO SOBRE INMUEBLES URBANOS	198
ARTÍCULO 79	198
ARTÍCULO 80	199
ARTÍCULO 81	199
ARTÍCULO 82	199
ARTÍCULO 83	200
ARTÍCULO 84	200
ARTÍCULO 85	200
ARTÍCULO 86	200
ARTÍCULO 87	200
ARTÍCULO 88	200
ARTÍCULO 89	201
ARTÍCULO 90	201
ARTÍCULO 91	202
ARTÍCULO 92	202
ARTÍCULO 93	202
ARTÍCULO 94	202
CAPÍTULO IX	
INSTRUMENTOS FINANCIEROS PARA LA REFORMA URBANA	203
ARTÍCULO 95	203
ARTÍCULO 96	203
ARTÍCULO 97	203
ARTÍCULO 98	203
ARTÍCULO 99	204
ARTÍCULO 100	204
ARTÍCULO 101	205
ARTÍCULO 102	205

ARTÍCULO 103	205
ARTÍCULO 104	205
ARTÍCULO 105	206
ARTÍCULO 106	206
ARTÍCULO 107	206
ARTÍCULO 108	206
ARTÍCULO 109	207
ARTÍCULO 110	207
ARTÍCULO 111	208
ARTÍCULO 112	208
ARTÍCULO 113	208
ARTÍCULO 114	208
ARTÍCULO 115	209
ARTÍCULO 116	209
ARTÍCULO 117	209
ARTÍCULO 118	209
ARTÍCULO 119	209
ARTÍCULO 120	210
ARTÍCULO 121	210
ARTÍCULO 122	210
ARTÍCULO 123	211
CAPÍTULO X	
DISPOSICIONES VARIAS	212
ARTÍCULO 124	212
ARTÍCULO 125	212
ARTÍCULO 126	212
ARTÍCULO 127	212
ARTÍCULO 128	212
SEGUNDA PARTE	
LEY 388 DE 1997	215
CAPÍTULO I	
OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES	217
ARTÍCULO 1.º OBJETIVOS	217
I. Necesidad de reparación de puentes peatonales y vehiculares dentro de la ciudad. Deber de la autoridad administrativa de prevenir desastres y de garantizar la seguridad ciudadana	218

2. Acciones de las autoridades administrativas tendientes a prevenir desastres en asentamientos de alto riesgo	225
3. Espacio público. Deber de protección del Estado	228
ARTÍCULO 2.º PRINCIPIOS	228
4. El derecho de propiedad privada. Alcance. Función social. Regímenes especiales. La propiedad vista desde el derecho urbano. La propiedad en el Código Civil	229
5. Propiedad privada. Expedición de licencias y permisos	241
ARTÍCULO 3.º FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO	242
6. Derecho de propiedad. Propiedad horizontal. Zonas comunes.	242
7. Derecho de propiedad. Función social. Vías públicas son tanto para vehículos como para peatones	243
8. Espacio público vs. vendedores ambulantes. Primacía del interés general	248
9. Espacio público. Vías públicas. Prohibición de cerramiento. Poder de policía	251
10. Espacio público. Alcance y contenido. Relación con bienes de uso público	253
11. Vía pública o vía privada. Bienes de uso público	255
12. Patrimonio cultural y arqueológico. Bienes sumergidos en el fondo del océano. Protección. Derechos del Estado colombiano	257
ARTÍCULO 4.º PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA	260
CAPÍTULO II	
ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO MUNICIPAL	260
ARTÍCULO 5.º CONCEPTO	260
ARTÍCULO 6.º OBJETO	260
13. Derecho urbano. Competencias en materia ambiental	261
14. Ordenamiento territorial. Establecimiento de los usos del suelo	266
ARTÍCULO 7.º COMPETENCIAS EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	267
15. Ordenamiento del territorio. Función pública. Alcance	269
16. Patrimonio ecológico. Protección. La potestad de regulación del legislador no es incompatible con la potestad reglamentaria de los concejos municipales	277
ARTÍCULO 8.º ACCIÓN URBANÍSTICA	281
17. Alcalde mayor. Facultades. Consejo de Justicia de Bogotá. Competencias en materia policiva	282
18. Reglamentación de usos del suelo. Competencia	283

19. Reglamentar el uso del suelo es competencia del concejo municipal. Las consultas respondidas por las autoridades municipales no tienen el carácter de obligatorio	284
20. Clasificación de los usos del suelo. Áreas industriales y áreas residenciales. Licencia de funcionamiento para una actividad industrial. Obligación de notificación a los vecinos	286
21. Casa de lenocinio. Licencia de funcionamiento. Inexistencia	288
22. Competencia de los concejos municipales para reglamentar los usos del suelo. Espacio público	289
23. Espacio público. Función de las autoridades municipales. Reglamentación	289
24. Concejo municipal. Áreas urbanas de construcción prioritaria	290
25. Colocación de vallas publicitarias. Restricciones. Protección del paisaje	291
26. Restricciones a la actividad publicitaria. Vallas. Restricciones al derecho de propiedad	291

CAPÍTULO III

PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	292
ARTÍCULO 9.º PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	292
ARTÍCULO 10.º DETERMINANTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	292
27. Construcciones. Licencia expedida por la autoridad administrativa. Disposiciones ambientales. No es necesaria la licencia ambiental cuando existe un plan de ordenamiento territorial	294
28. Humedales. Compromiso internacional en su protección	297
29. Canteras. Disposiciones distintas a la minería. El permiso para su explotación es competencia del municipio	298
30. Materias ecológicas. Competencia de la nación y de los entes territoriales. Principio de rigor subsidiario	300
31. Patrimonio ecológico local. Competencia de los concejos municipales. Principio de rigor subsidiario	303
32. Materia ambiental. La autonomía territorial no es ajena a las directrices dadas por el legislador. Principio de rigor subsidiario. Vallas y avisos publicitarios. Protección del paisaje. Patrimonio ecológico local. Competencia de los concejos municipales	307
33. Conservación ambiental. Importancia de la planeación	313

34. Patrimonio histórico, cultural y arqueológico. Protección. Tratado internacional	316
35. Declaración de conservación arquitectónica de un inmueble. Decaimiento del acto administrativo. Competencia de la autoridad municipal. La afectación del derecho de dominio no es una sanción	317
36. Derecho de propiedad. Limitación. Declaración de bien como patrimonio arquitectónico	323
37. Patrimonio histórico. Conservación y afectación del derecho de propiedad	324
38. Limitación al derecho de propiedad. Afectación de un bien como cultural, arquitectónico o histórico. No implica necesariamente expropiación. Facultad conservacionista de la autoridad local	329
39. La afectación de un bien por medio de declaración de patrimonio arquitectónico no implica expropiación	332
40. Limitación al derecho de propiedad. Afectación de un bien como cultural, arquitectónico o histórico. No implica necesariamente expropiación. Facultad conservacionista de la autoridad local	336
41. Patrimonio histórico y cultural. Afectación. No implica expropiación. Hace referencia a protección de intereses de la colectividad	341
42. Patrimonio cultural. Competencia del concejo municipal. Usos del suelo	344
43. Concejo municipal. Competencia. Protección de patrimonio ecológico y cultural	349
44. Competencia de la Administración para organizar su sistema de vías	350
ARTÍCULO 11. COMPONENTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	351
ARTÍCULO 12. CONTENIDO DEL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO	351
45. Funcionamiento de industrias dentro de los cascos urbanos. Necesidad de licencia ambiental	353
ARTÍCULO 13. COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO	353
46. Espacio público. Accesibilidad. En la organización de las ciudades no se puede dejar de tener en cuenta a las personas discapacitadas	355

47. Espacio público. Su indefinición puede vulnerar derechos fundamentales de los individuos	357
48. Autoridades de tránsito. Posibilidad de limitar el comportamiento de peatones y conductores	357
49. Alcalde municipal. Competencia en materias ambientales. Poder de policía	358
ARTÍCULO 14. COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO	361
ARTÍCULO 15. NORMAS URBANÍSTICAS	361
50. Reglamentación de los usos del suelo. Competencia de las áreas metropolitanas	364
51. Área metropolitana. Usos del suelo. No se permiten competencias concurrentes	366
52. Organización del territorio. Competencias del departamento	367
53. Reglamentación del uso del espacio público. Potestad de los concejos municipales. No se predica necesariamente la gratuidad de los componentes del espacio público	368
54. Limitación a la libertad. Poder de policía administrativa. Expedición de licencias para los diferentes usos del suelo	369
55. Usos del suelo. Reglamentación. Competencia de las autoridades estatales. No se pueden dejar de lado aspectos ambientales	373
56. Derecho de propiedad. La función pública de urbanismo implica garantizar una función social. Cesión gratuita obligatoria	376
57. Delimitación del perímetro urbano. Acto administrativo de carácter general	382
ARTÍCULO 16. CONTENIDO DE LOS PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO	383
ARTÍCULO 17. CONTENIDO DE LOS ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	384
ARTÍCULO 18. PROGRAMA DE EJECUCIÓN	385
ARTÍCULO 19. PLANES PARCIALES	385
ARTÍCULO 20. OBLIGATORIEDAD DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO	386
ARTÍCULO 21. ARMONÍA CON EL PLAN DE DESARROLLO DEL MUNICIPIO	387
ARTÍCULO 22. DE LA PARTICIPACIÓN COMUNAL EN EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO	387
58. Organización del territorio. Espacio público. Participación de la comunidad	388

ARTÍCULO 23. FORMULACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	392
ARTÍCULO 24. INSTANCIAS DE CONCERTACIÓN Y CONSULTA	393
59. Relación entre los planes de ordenamiento territorial y la legislación ambiental. Improcedencia del silencio administrativo positivo	394
60. Concejo municipal. Competencia para regular asuntos ambientales	400
61. Plan de ordenamiento territorial. Es obligatorio, para su expedición, contar con el concepto de la autoridad ambiental. Las licencias de construcción deben supeditarse a lo dispuesto por el POT	401
ARTÍCULO 25. APROBACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO	402
62. Plan de Ordenamiento Territorial. Importancia. Competencia de los concejos municipales. Trámite. Aprobación mediante decreto del alcalde	402
ARTÍCULO 26. ADOPCIÓN DE LOS PLANES	405
63. Plan de ordenamiento físico de Bogotá. Facultades extraordinarias del alcalde	405
ARTÍCULO 27. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES	407
ARTÍCULO 28. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO	407
ARTÍCULO 29. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO	408
CAPÍTULO IV	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	409
ARTÍCULO 30. CLASES DE SUELO	409
64. Destinación de los usos del suelo. Participación de la comunidad. Conceptos de la Administración son obligatorios	409
65. La reglamentación de los usos del suelo corresponde a las autoridades municipales	410
ARTÍCULO 31. SUELO URBANO	413
ARTÍCULO 32. SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	414
ARTÍCULO 33. SUELO RURAL	414
ARTÍCULO 34. SUELO SUBURBANO	414
66. Clasificación del suelo. Suelo suburbano. Contribución de valorización por beneficio general	414
ARTÍCULO 35. SUELO DE PROTECCIÓN	416

CAPÍTULO V

ACTUACIÓN URBANÍSTICA	416
ARTÍCULO 36. ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA	416
ARTÍCULO 37. ESPACIO PÚBLICO EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS	417
67. Cesiones gratuitas con destino a vías locales de equipamientos colectivos y espacio público	418
68. Cesión de bienes para la construcción de vías públicas	419
69. Cesión de inmuebles obligatoria. Solo procede para proyectos de construcción y urbanización. Planes de conformación vial. La cesión gratuita no puede dar lugar a una expropiación sin indemnización	420
70. Cesión gratuita obligatoria. Zonas cedidas. Obligación de escritura pública	421
71. Alcance del término urbanizar. Cesión gratuita obligatoria. Improcedencia respecto del plan vial arterial	422
ARTÍCULO 38. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS	425
ARTÍCULO 39. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	426
72. Contribución de valorización por beneficio local. Procedimiento administrativo de afectación vial	426
73. Cesión gratuita obligatoria. Procesos de urbanización. Esta figura no puede ser usada para proyectos que se van a construir por valorización	430
74. Impuesto predial. Base gravable	432
75. Plan vial. La cesión gratuita obligatoria no puede confundirse con la contribución de valorización. Expropiación sin indemnización	433
76. Cesión gratuita obligatoria. No puede dar lugar a ocultar una verdadera expropiación	435
77. Contribución de valorización. Importancia	436
78. Concejos municipales. El tributo por uso del subsuelo en las vías públicas no es extendible a otros bienes de uso público	437
79. El impuesto predial. Regulación. Base gravable	437
80. Impuesto de avisos y tableros. El hecho gravable	443
81. Impuesto predial. Avalúo catastral. Elementos de esta obligación tributaria. Antecedentes	445
82. Impuesto de avisos y tableros. Sujeto pasivo y hecho generador.	456
83. Impuesto predial. Base gravable. Avalúo catastral. Fijación y determinación	457

84. Sujeto pasivo y hecho generador del impuesto de avisos y tableros. Ocupación del espacio público	458
85. Contribución de valorización por beneficio general	459
86. Impuesto de avisos y tableros. Hecho generador. Sujetos pasivos	461
87. Contribución de valorización. Obra de interés público. Competencia de los concejos municipales	462
88. Contribución de valorización. Competencia del concejo municipal. Interés público o general	465
89. Obligación de los propietarios o poseedores de comunicar el valor y la fecha de adquisición de los inmuebles cuando no estén incorporados al catastro	471
90. Contribución de valorización. Base imponible	472
91. Competencia del concejo municipal para decidir que las obras incluidas en el plan vial del municipio se ejecuten mediante el sistema de valorización	472
92. Contribución de valorización. Su imposición debe hacerse de manera individualizada	473
93. Contribución de valorización. Su base impositiva puede sufrir reajustes	474
94. Contribución de valorización. Es un gravamen de carácter real. Su costo puede sufrir modificación sin sobrepasar límites impuestos por la ley	475
95. Contribución de valorización. Participación de los particulares en su determinación. No constituye ejercicio de función pública	476
96. La regulación del impuesto predial es competencia de los concejos municipales. La determinación del avalúo catastral es competencia del Instituto Agustín Codazzi	477
97. Contribución de valorización. Límites	478
ARTÍCULO 40. DESARROLLO PRIORITARIO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	481
ARTÍCULO 41. PROCEDIMIENTO	481
ARTÍCULO 42. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	481
ARTÍCULO 43	482
ARTÍCULO 44. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	482
ARTÍCULO 45. EJECUCIÓN MEDIANTE REAJUSTE DE TIERRAS	483
ARTÍCULO 46. TRÁMITE DEL REAJUSTE O LA INTEGRACIÓN	484

ARTÍCULO 47. COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES	484
ARTÍCULO 48. COMPENSACIÓN EN TRATAMIENTOS DE CONSERVACIÓN	485
ARTÍCULO 49. FONDOS DE COMPENSACIÓN	485
ARTÍCULO 50. ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD	485
ARTÍCULO 51. URBANIZACIÓN EN SUELO DE EXPANSIÓN	485
CAPÍTULO VI	
DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA	486
ARTÍCULO 52. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA	486
ARTÍCULO 53. DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN	
PRIORITARIA EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	486
ARTÍCULO 54. PRÓRROGAS	486
ARTÍCULO 55. INICIACIÓN DEL PROCESO DE ENAJENACIÓN FORZOSA	487
ARTÍCULO 56. PROCEDIMIENTO PARA LA ENAJENACIÓN FORZOSA	487
ARTÍCULO 57. INCUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN	
SOCIAL POR PARTE DEL COMPRADOR	488
CAPÍTULO VII	
ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	
Y EXPROPIACIÓN JUDICIAL	489
ARTÍCULO 58. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA	489
98. Derecho de propiedad. Función social. Expropiación.	
Motivos de utilidad pública. Terrenos necesarios para	
permitir la distribución y generación de servicios públicos	490
99. La expropiación y el derecho de propiedad	495
100. Expropiación. Limitación al derecho de propiedad. Motivos	
de utilidad pública. Pueden ser fijados extraordinariamente	
por el poder ejecutivo. Extinción del dominio	496
101. Expropiación. Noción. Características.	
Derechos del expropiado	501
102. Expropiación. El derecho de propiedad no puede	
observarse como absoluto. Necesidad de la declaratoria	
de utilidad pública. Etapas	508
103. Expropiación. Función social de la propiedad. Necesidad	
de indemnización. Principio de igualdad de las cargas públicas	510
104. Expropiación y cesión gratuita obligatoria. Relación entre	
estas dos instituciones	512
105. Expropiación. Participación de las tres ramas del poder	
público. Motivos de utilidad pública	515

106. Expropiación por motivos de equidad. Procedimiento	517
ARTÍCULO 59. ENTIDADES COMPETENTES	523
ARTÍCULO 60. CONFORMIDAD DE LA EXPROPIACIÓN CON LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	523
ARTÍCULO 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACIÓN VOLUNTARIA	523
107. Enajenación voluntaria. Avalúo catastral. Precio comercial como base para la enajenación voluntaria de inmuebles. Competencia del Agustín Codazzi	525
ARTÍCULO 62. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACIÓN	528
108. Expropiación. Acto administrativo de carácter individual. Declaratoria de utilidad pública	529
109. Expropiación. Es necesario el pronunciamiento judicial	530
110. Expropiación. La indemnización debe ser plena para no vulnerar el derecho de igualdad. Definir el tope de la indemnización es competencia exclusiva de la rama ejecutiva	531
111. Acto administrativo que decreta la expropiación. La motivación del acto se cumple con las explicación sumaria de los supuestos de Derecho y de hecho que originaron la decisión. El acto administrativo sólo es atacable por medio de un incidente dentro del proceso	532
112. Expropiación. Procedimiento	533
CAPÍTULO VIII	
EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA	535
ARTÍCULO 63. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA	535
113. Expropiación por vía administrativa. Motivos de utilidad pública	536
114. Expropiación. Motivos de utilidad pública e interés social	545
115. Expropiación por vía administrativa. Falta de un procedimiento general aplicable	546
ARTÍCULO 64. CONDICIONES DE URGENCIA.	551
ARTÍCULO 65. CRITERIOS PARA LA DECLARATORIA DE URGENCIA	551
ARTÍCULO 66. DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER ADMINISTRATIVO	551
ARTÍCULO 67. INDEMNIZACIÓN Y FORMA DE PAGO	552
ARTÍCULO 68. DECISIÓN DE LA EXPROPIACIÓN	552
ARTÍCULO 69. NOTIFICACIÓN Y RECURSOS	553
ARTÍCULO 70. EFECTOS DE LA DECISIÓN DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA	553

116. Expropiación. Procedimiento. Procedencia de la suspensión provisional	554
ARTÍCULO 71. PROCESO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO	559
117. Expropiación. Motivos de utilidad pública. Control judicial de la decisión legislativa de expropiar. Elementos de la expropiación	562
ARTÍCULO 72. APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO A OTROS CASOS DE EXPROPIACIÓN POR VÍA ADMINISTRATIVA	567
CAPÍTULO IX	
PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA	567
ARTÍCULO 73. NOCIÓN	567
118. Plusvalía. Mayor valor de inmuebles como consecuencia del esfuerzo estatal. Contribución de desarrollo municipal	567
119. La plusvalía urbana. Objeto	571
ARTÍCULO 74. HECHOS GENERADORES	573
ARTÍCULO 75. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO	573
ARTÍCULO 76. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO	574
ARTÍCULO 77. EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO	574
ARTÍCULO 78. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA	575
ARTÍCULO 79. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA	575
ARTÍCULO 80. PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA	576
ARTÍCULO 81. LIQUIDACION DEL EFECTO DE PLUSVALÍA	576
ARTÍCULO 82. REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA	577
ARTÍCULO 83. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN	577
ARTÍCULO 84. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA	578
ARTÍCULO 85. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA	579
ARTÍCULO 86. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES	580
ARTÍCULO 87. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS	580

ARTÍCULO 88. DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO	581
ARTÍCULO 89. TÍTULOS DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO	581
ARTÍCULO 90. EXIGIBILIDAD Y PAGO DE LOS DERECHOS ADICIONALES	582
 CAPÍTULO X	
VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	582
ARTÍCULO 91. CONCEPTO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	582
ARTÍCULO 92. PLANES DE ORDENAMIENTO Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	583
120. Cesión de bienes inmuebles de los municipios para destinarlos a los programas de vivienda de interés social	584
121. Conflictos de competencia administrativa. La reglamentación, control y vigilancia de la actividad constructora	585
ARTÍCULO 93. PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	590
ARTÍCULO 94. MODIFICACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS DE PRESCRIPCIÓN ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DEL DOMINIO	590
ARTÍCULO 95. TRANSFERENCIA DE INMUEBLES	590
ARTÍCULO 96. OTORGANTES DEL SUBSIDIO	591
ARTÍCULO 97. LIMITACIÓN AL SUBSIDIO FAMILIAR DE VIVIENDA EN ESPECIE	591
ARTÍCULO 98. EXPROPIACIÓN POR MOTIVOS DE EQUIDAD	591
 CAPÍTULO XI	
LICENCIAS Y SANCIONES URBANÍSTICAS	592
ARTÍCULO 99. LICENCIAS	592
122. Licencia de construcción. Debido proceso	592
123. Licencia de construcción. Obligación de notificar personalmente a los terceros determinados	593
124. Licencia de construcción. Ejercicio del poder de policía. La licencia no reconoce derechos, solo hace viable su ejercicio	596
125. La licencia de construcción. Notificación y publicación de las actuaciones administrativas	597
126. Licencia de construcción. Se aplica la normatividad vigente en el momento de expedir la licencia	599
127. Licencia de construcción. La normatividad aplicable es la vigente al momento de su expedición	600

128. Licencia de construcción. Reglamentación del uso del suelo en San Andrés. Autoridades ambientales. Inoperancia del silencio administrativo positivo	600
129. Licencia de construcción. Notificación personal a vecinos. Derecho de defensa	602
130. Licencia de construcción. Silencio administrativo positivo	605
131. Licencia de construcción. Silencio administrativo positivo. Término	606
132. Licencia de construcción. El decaimiento del acto administrativo. Improcedencia	607
133. Licencia de construcción. Obligatoriedad. Silencio administrativo positivo	609
134. Licencia de construcción. Conformidad con los planos y los proyectos presentados	611
135. Declaratoria de conjunto cerrado. Para su revocatoria directa se requiere autorización de los interesados. El cerramiento no puede impedir el disfrute de los componentes del espacio público.	614
136. Legitimación activa de los vecinos para demandar una licencia de construcción que afecta el medio ambiente, por medio de la acción de nulidad. Revocatoria directa. Requisitos y procedencia. Acto administrativo independiente del que se saca del ordenamiento jurídico. Procedencia en materia de licencias de construcción	616
137. Licencia de construcción. Revocatoria del silencio administrativo positivo	623
138. Licencia de construcción. Revocatoria de actos administrativos. Es necesario contar con el consentimiento del particular afectado. Los efectos de la revocatoria no son retroactivos	624
139. Licencia de construcción. Acto administrativo de carácter general. La acción que procede es la de nulidad y restablecimiento del derecho	626
140. Licencia de construcción. Acto administrativo de carácter particular. La acción que se debe utilizar para demandar es la de nulidad y restablecimiento del Derecho	627
141. La licencia de construcción. La licencia no determina usos del suelo	628
ARTÍCULO 100. PRINCIPIOS DEL RÉGIMEN NORMATIVO	629
ARTÍCULO 101. CURADORES URBANOS	630

142. Competencia del Gobierno para regular lo relativo al reconocimiento de construcciones sin licencia	633
ARTÍCULO 102. INTERPRETACIÓN DE LAS NORMAS	634
ARTÍCULO 103. INFRACCIONES URBANÍSTICAS	635
ARTÍCULO 104. SANCIONES URBANÍSTICAS	636
143. Sanción urbanística. Acto administrativo de carácter particular. No es procedente la acción de simple nulidad	639
144. Sanción urbanística. Construcción sin licencia. Demolición de lo construido	640
145. Sanciones urbanísticas. La autoridad puede graduar la sanción dependiendo de la gravedad de la infracción. Competencia discrecional	641
146. Sanciones urbanísticas. Falta de licencia y ausencia de permiso. Licencia y permiso - diferencias	642
147. Sanciones urbanísticas. La suspensión de la obra no tiene el carácter de permanente. Demolición de la obra	643
ARTÍCULO 105. ADECUACIÓN A LAS NORMAS	645
ARTÍCULO 106. OBLIGACIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES DE CONSERVACIÓN	646
ARTÍCULO 107. RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS DEL ESPACIO PÚBLICO	647
148. Restitución de bien de uso público. Prueba del derecho de dominio. Práctica de inspección judicial	647
149. Bien de uso público. Contrato de arrendamiento. Restitución	648
150. Bien de uso público. Restitución. La Administración no tiene el deber de acreditar propiedad	650
151. Bien de uso público. Cómo desvirtuar esta condición. Restitución	650
152. Bien de uso público. Restitución. La inscripción en el registro público no es prueba suficiente para desvirtuar su naturaleza	651
ARTÍCULO 108. PROCEDIMIENTO DE IMPOSICIÓN DE SANCIONES	653
ARTÍCULO 109. VIGILANCIA Y CONTROL DE LAS ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y ENAJENACIÓN DE VIVIENDAS	653
 CAPÍTULO XII.	
PARTICIPACIÓN DE LA NACIÓN EN EL DESARROLLO URBANO	653
ARTÍCULO 110. POLÍTICA URBANA Y PLAN DE DESARROLLO DE LA NACIÓN	653
ARTÍCULO 111. PROGRAMAS Y PROYECTOS	654
ARTÍCULO 112. EXPEDIENTE URBANO	654

ARTÍCULO 113. ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES	654
ARTÍCULO 114. MACROPROYECTOS URBANOS	655
ARTÍCULO 115. FORTALECIMIENTO DEL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA, DESARROLLO URBANO Y AGUA POTABLE	656

CAPÍTULO XIII

DISPOSICIONES GENERALES	657
ARTÍCULO 116. PROCEDIMIENTO DE LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO	657
ARTÍCULO 117. INCORPORACION DE ÁREAS PÚBLICAS	658
ARTÍCULO 118. BANCOS INMOBILIARIOS	658
ARTÍCULO 119. RENOVACIÓN URBANA	659
ARTÍCULO 120	659
ARTÍCULO 121	660
ARTÍCULO 122	660
153. Licencia de construcción. Planos arquitectónicos. La actuación del distrito puede atacarse por medio de reparación directa	660
154. Afectación de bienes para la realización de obras públicas. Integración en el plan de desarrollo del municipio	662
155. Responsabilidad por ocupación de inmuebles para adelantar trabajos públicos. No solo comprende el daño emergente sino también la rentabilidad dejada de percibir	664
156. Afectación de inmueble. Declaración de utilidad pública por parte del concejo municipal. Responsabilidad de la Administración Pública	664
157. Responsabilidad por ocupación de inmuebles para adelantar obras públicas. Elementos necesarios para declararla. Responsabilidad de la Administración por disponer las bases para la ejecución de los trabajos públicos	666
158. Responsabilidad por ocupación permanente de un inmueble para adelantar obras públicas. Se debe probar legitimación en la causa. Se debe acreditar propiedad y posibilidad de transferir el dominio a entidad pública	668
159. Responsabilidad por ocupación de inmuebles para adelantar obras públicas. La persona que pide indemnización de perjuicios debe acreditar la propiedad de los inmuebles objeto de ocupación	668
160. Responsabilidad del Estado por ocupación de hecho de inmuebles para la realización de trabajos públicos	673

161. Rompimiento del principio de igualdad ante las cargas públicas por ocupación de terrenos para la construcción de vías. Elementos que deben ser acreditados por el demandante	674
162. Daño especial. Rompimiento del principio de igualdad ante las cargas públicas. Afectación de inmuebles urbanos por construcción de puente	675
ARTÍCULO 123	675
163. Patrimonio de la Nación. Bienes fiscales adjudicables. Función social de la propiedad	675
164. Bienes baldíos. Requisitos. Poseedor. Presunción de buena fe	679
165. Clasificación de los bienes del Estado. Dominio eminente. Bienes baldíos. No son imprescriptibles. Función social de la propiedad	683
166. Bienes de uso público. Propiedad de las vías públicas	689
167. Bien de uso público. Características	691
168. Bienes del Estado. Clasificación	695
169. Bienes del Estado. Clasificación	696
170. Bienes del Estado. Clasificación. Licencias de construcción	699
171. Playa. Bien de uso público. Posibilidad de permiso o de concesión	701
172. Bien de uso público. Plazas de mercado	701
173. Bienes del Estado. Bienes fiscales. Posibilidad de arrendamiento	703
174. Bien mostrenco. Denuncia	705
175. Bien mostrenco. Denunciante. La declaración es competencia de la jurisdicción civil	707
176. Plazas de mercado. Bienes de uso público. Desafectación.	713
177. Bien mostrenco. Denunciantes	715
178. Bienes fiscales. Posibilidad de decretar su extinción del dominio	719
179. Aguas. Servidumbre. Dominio público. Su uso no depende del carácter público o privado de las mismas	722
180. Bienes fiscales. Obligación de respetar derechos adquiridos.	724
181. Bien mostrenco. Obligación de denuncia	725
182. Imposición de servidumbre de tránsito. Figura propia de los bienes de propiedad privada	729
183. Clasificación de los bienes del Estado. Expropiación	730
184. Dominio eminente del Estado	732
185. Islas del Rosario. Bienes baldíos. Competencia de los consejos para determinar la naturaleza y la clasificación de la propiedad.	733
186. Bien fiscal. Posibilidad de enajenación	737

187. Clasificación de los bienes del Estado. Vías públicas. Cesión gratuita obligatoria	738
188. Signos distintivos de los bienes de uso público y de los bienes fiscales	743
189. Bienes de dominio público. Protección constitucional	747
190. Falta de competencia del Incora para adjudicar bienes ubicados en las zonas urbanas	752
191. Los bienes baldíos pueden ser de naturaleza urbana. Competencia del Incora para pronunciarse sobre la situación de dichos bienes	753
192. Humedales. Bienes de uso público	755
ARTÍCULO 124	762
ARTÍCULO 125	762
ARTÍCULO 126	763
ARTÍCULO 127. RESTITUCIÓN POR DETRIMENTO CAUSADO AL ESPACIO PÚBLICO	763
ARTÍCULO 128. COMPENSACIONES POR OBRAS PÚBLICAS	764
CAPÍTULO XIV	
DISPOSICIONES TRANSITORIAS	765
ARTÍCULO 129	765
ARTÍCULO 130	765
ARTÍCULO 131	765
ARTÍCULO 132	765
ARTÍCULO 133	765
ARTÍCULO 134	766
ARTÍCULO 135	766
193. Avalúo catastral. Formación y etapas	766
194. Avalúo catastral. Procedimiento especial. El debido proceso no se vulnera cuando no se aprovechan las oportunidades para demostrar que el avalúo de un inmueble no es el correcto	767
195. Avalúo catastral. Procedimiento administrativo. Formación, actualización y conservación. El valor de los inmuebles debe ser acorde con el fijado en el mercado inmobiliario	768
196. Avalúo catastral. Revisión. La carga de la prueba corresponde al propietario o poseedor	769
197. Catastro. Incorporación	770
198. Avalúo catastral. Procedimiento para su revisión	770

199. Avalúo catastral. Procedimiento especial.	
Respeto del debido proceso	771
200. Avalúo catastral. Solicitud de revisión	772
201. Catastro. Actos de trámite	773
202. Avalúo catastral. Actualización. Vigencia	773
203. Avalúo catastral. Procedimiento administrativo especial	775
204. Avalúo catastral. Inmueble industrial. Características.	
Impuesto predial	778
205. Catastro. Etapas. Proceso de formación. Vía gubernativa	782
206. Avalúo catastral. Conservación y formación. Fijación de	
catagorías de precios	783
207. Avalúo catastral. Formación, conservación y evaluación	784
208. Avalúo catastral. Notificación	786
209. Avalúo catastral. Formación y conservación	786
210. Avalúo catastral. Procedimiento de formación.	
Valor unitario de precios	787
211. Procedimiento de formación del catastro	788
ARTÍCULO 136	790
ARTÍCULO 137	790
ARTÍCULO 138	791
ARTÍCULO 139	791