

**CIRO PABÓN NÚÑEZ  
CIRO PABÓN GARCÍA**

**MANUAL  
DE  
URBANISMO,  
CONSTRUCCIÓN Y MOVILIDAD  
TEÓRICO-PRÁCTICO**



# ÍNDICE GENERAL

## PARTE PRIMERA CARACTERES DISTINTIVOS DEL URBANISMO

1. Las normas urbanísticas .....	9
2. Definición y etimología .....	9
2.1 Definición .....	9
2.2. Etimología .....	16
3. Objetivos y armonización constitucional .....	17
3.1. Estructurales .....	17
3.2. Generales .....	19
3.3. Complementarias .....	20
4. Planes de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) .....	22
5. Contenido y finalidades de los planes de desarrollo .....	22
6. Intervencionismo estatal .....	23

## PARTE SEGUNDA DESARROLLO HISTÓRICO DEL URBANISMO EN LAS DIVERSAS ÉPOCAS

7. El desenvolvimiento histórico.....	33
7.1. Grecia .....	33
7.2. Roma .....	39
7.3. Época colonial: legalización de los derechos de conquista .....	42
8. El ceculario indiano y la formación arquitectónica de las poblaciones, en Hispanoamérica .....	44
9. “La Plaza Mayor”, centro y corazón de las ciudades .....	47
10. Objeto y razón de ser del urbanismo .....	50
10.1. La ciudad limitada por la tecnología de transporte.....	50
10.2. Densidad y uso del transporte .....	52
10.3. La ciudad como generadora del progreso .....	54
11. Evolución, por épocas .....	56
11.1. Renacimiento .....	56
11.2. Época moderna .....	58
11.3. La segunda guerra mundial.....	58

11.4. En la actualidad .....	59
11.5. Un vistazo al futuro de las ciudades.....	59
12. La casa, elemento social con destinatario concreto, que también conforma el objeto del urbanismo.....	65
13. Viviendas colectivas o de interés social.....	67

### PARTE TERCERA

#### ORGANIZACIÓN LEGAL DEL URBANISMO Y DE LA CONSTRUCCIÓN

14. Organización jurídica .....	71
15. Disposiciones constitucionales .....	73
15.1. Servicio de salud y saneamiento ambiental (art. 49).....	74
15.2. Derecho a la vivienda digna. Utilización del suelo (art. 51).....	74
15.3. Derecho a la recreación, el deporte y la utilización del tiempo libre (art. 52, modif. Acto Legislativo 02 de 2000, art.1º) .....	75
15.4. Derecho a un ambiente sano (art. 79).....	75
15.5. Otra normatividad constitucional .....	75
16. Leyes y decretos.....	78
16.1. Ley 9ª de 1989 (enero 11) .....	78
16.2. La Ley 388 de 1997 (julio 18) .....	79
16.2.1. La función social de la propiedad.....	79
16.2.2. El orden territorial .....	79
16.2.3. Otras disposiciones.....	82
16.3. Ley 810 de 2003 .....	82
16.4. Ley 400 de 1997 .....	82
16.5. Decreto 564 de 2006 .....	83
16.6. Procedimiento para la expedición de licencias urbanísticas.....	87
16.7. Documentos que deben acompañar la solicitud de licencia urbanística.....	88
16.8. Documentos que deben acompañar la solicitud de licencia de urbanización (art. 19, numerales 1 a 4 y párrafos 1º y 2º, del Decreto 564 del 24 de febrero de 2006) .....	89
17. Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla, Cúcuta, Santa Marta, Cartagena, modelos de desarrollo urbanístico .....	90

**PARTE CUARTA**  
**PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BOGOTÁ,**  
**MEDELLÍN Y OTRAS CIUDADES**

18. Los planes de ordenamiento territorial .....	109
19. Objetivos y contenido de los referidos planes de ordenamiento territorial .....	110
19.1. Objetivo regional.....	110
19.2. Objetivo ambiental .....	111
19.3. Objetivo rural.....	111
19.4. Objetivo económico.....	111
19.5. Objetivo social.....	112
19.6. Objetivo físico .....	112
19.7. Objetivo de participación ciudadana.....	114
20. Curadores Urbanos: institucionalización y funciones .....	116
21. Decreto 564 del 24 de febrero de 2006, modifica la competencia de los curadores urbanos y organiza jurídicamente los requisitos relacionados con las licencias de urbanismo y construcción.....	118
22. Recursos e impugnaciones .....	121
23. Ilegalidad de las urbanizaciones y construcciones .....	123
24. Sanciones urbanísticas (multas) .....	124
25. Formulario único nacional para obtener licencias de urbanismo y construcciones. ....	132
25.1. Formulario .....	132
25.2. Guía para diligenciar el formulario único para la solicitud de licencias urbanísticas y reconocimiento de edificaciones.....	133
26. Inspección, vigilancia y control de las urbanizaciones y construcciones y de la enajenación de inmuebles.....	137
27. El Plan Maestro de Transporte como consecuencia y fundamento del Plan de Ordenamiento Territorial.....	140
27.1. Los principios del transporte urbano .....	140
27.2. Generación de viajes.....	141
27.3. Destinos de los viajes.....	143
27.4. Medios de transporte .....	143
27.5. Escogencia de rutas.....	144
27.6. Método de los estudios de tránsito urbanos .....	145
27.7. Requisitos de los estudios de tránsito en Bogotá .....	147
27.8. Ejemplo de estudio de tránsito .....	150

**PARTE QUINTA**  
**RESTITUCIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO Y FISCALES**

28. Determinación de los bienes del Estado .....	161
29. Trámites administrativos y policivos para la aprehensión de esta clase de bienes y actividad de la Defensoría del Espacio Público. ....	164
30. Tratamiento jurídico de los bienes de conservación arquitectónica e histórica.....	168
31. La plusvalía y su organización jurídica .....	169
32. Reconocimiento de la existencia de edificaciones, sin licencia .....	171
33. Banco inmobiliario o de tierras.....	173
34. Viviendas de interés social: definición y requisitos .....	174

**PARTE SEXTA**  
**ADQUISICIÓN Y EXPROPIACIÓN DE BIENES Y PROCEDIMIENTOS LEGALES. RESPONSABILIDAD “AQUILIANA”**

35. Adquisición de bienes y expropiación.....	183
36. Cerramientos: marco jurídico y sistemas legales para obtener su aprobación. ....	189
37. Acciones legales a favor de las personas: modelos: Derecho de petición; Acciones de cumplimiento; Acciones Populares y Tutela: sistemas de defensa de rango constitucional .....	192
37.1. Derecho de petición .....	193
37.2. Derecho de reconsideración .....	197
37.3. Tutela .....	200
38. Responsabilidad “aquiliana”, proveniente de daños producidos en un edificio a causa de edificación colindante. Jurisprudencia sobre este tipo de responsabilidad .....	206

**PARTE SÉPTIMA**  
**GRAVÁMENES TRIBUTARIOS A LA CONSTRUCCIÓN.**  
**SISTEMA CATASTRAL. LA FUNCIÓN NOTARIAL FRENTE AL URBANISMO**

39. Los gravámenes en el urbanismo. Funciones notariales.....	213
40. Adecuación y definición de las categorías de predios para determinar el impuesto predial unificado. ....	216
41. El sistema catastral y su interrelación con el Registro.....	224
41.1. Concepto .....	224

42. Normas urbanísticas y arquitectónicas para la ocupación temporal o permanente de redes de telecomunicaciones inalámbricas.....226

43. La función notarial y el derecho urbanístico .....229

LEXICOGRAFÍA .....233

BIBLIOGRAFÍA .....235

ÍNDICE ALFABÉTICO .....237