

## ÍNDICE GENERAL

|  |        |
|--|--------|
| PRÓLOGO .....  | XVII   |
| PRÓLOGO DEL DOCTOR REMBERTO TORRES RICO (TRATADISTA Y CATEDRÁTICO DE DERECHO DE POLICÍA) ..... | XIX    |
| PRÓLOGO A LA CUARTA EDICIÓN .....  | XXIII  |
| INTRODUCCIÓN A LA SEGUNDA EDICIÓN .....  | XXV    |
| 1. CIUDAD Y URBANISMO SU EVOLUCIÓN HISTÓRICA .....   | XXV    |
| 2. LA EXPANSIÓN URBANA .....   | XXV    |
| 3. EL PLANEAMIENTO URBANO -EL URBANISMO- .....   | XXIX   |
| PRESENTACIÓN A LA TERCERA EDICIÓN .....  | XXXI   |
| IMPORTANCIA DE LA REFORMA URBANA EN COLOMBIA .....   | XXXIII |
| <br>   |        |
| 1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS LEGISLATIVOS .....  | 1      |
| 1.1. Precedentes legales de la Ley 9ª de 1989 .....  | 2      |
| 1.2. Ley 9ª de 1989 .....  | 3      |
| 1.3. Consideraciones acerca de la Ley 388 de 1997 .....  | 6      |
| <br>   |        |
| <b>LA REFORMA DE LA LEY 9ª DE 1989 POR LA LEY 388 DE 1997</b>                                  |        |
| LEY 9ª DE 1989 (encero 11) .....   | 11     |
| La acción popular .....  | 14     |
| Fundamento constitucional de la acción popular .....   | 16     |
| Otras acciones para proteger los bienes de uso público .....                                   | 17     |
| Indemnizaciones del artículo 1005 del Código Civil .....                                       | 17     |
| Procedimiento .....  | 18     |
| JURISPRUDENCIA .....   | 20     |
| REFORMA URBANA /PÓLIZA DE VIVIENDA /POTESTAD REGLAMENTARIA-Límites .....                       | 66     |
| LEY 388 DE 1997 (julio 18) .....   | 101    |
| <br>   |        |
| <b>NORMAS QUE REGLAMENTAN LA LEY 388 DE 1997</b>   |        |
| LEY 152 DE 1994 (julio 15) .....   | 203    |
| DECRETO 151 DE 1998 (encero 22) .....  | 220    |
| DECRETO 540 DE 1998 (marzo 20) .....   | 223    |
| DECRETO 879 DE 1998 (mayo 13) .....  | 229    |

|  |     |
|--|-----|
| DECRETO 1052 DE 1998 (junio 10) .....    | 242 |
| DECRETO 1420 DE 1998 (julio 24) .....    | 275 |
| DECRETO 1504 DE 1998 (agosto 4) .....    | 283 |
| LEY 507 DE 1999 (julio 28) .....         | 292 |
| LEY 546 DE 1999 (diciembre 23) .....     | 294 |
| DECRETO 2320 DE 2000 (noviembre 9) ..... | 322 |
| LEY 708 DE 2001 (noviembre 29) .....     | 323 |
| LEY 810 DE 2003 (junio 13) .....         | 328 |
| DECRETO 1788 DE 2004 (junio 3) .....     | 336 |
| LEY 902 DE 2004 (julio 26) .....         | 338 |
| DECRETO 2181 DE 2006 (junio 29) .....    | 342 |

### NUEVO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

|                                  |     |
|----------------------------------|-----|
| LEY 675 DE 2001 (agosto 3) ..... | 359 |
|----------------------------------|-----|

### MODELOS

|  |     |
|--|-----|
| 1.- SOLICITUD DE CONCEPTO DE USO .....   | 393 |
| 2.- CONCEPTO DE USO DE UNA OFICINA DE PLANEACIÓN .....   | 395 |
| 3.- CONCEPTO DE USO DE OFICINA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL .....                                       | 398 |
| 4.- CURADURÍA URBANA .....   | 401 |
| 5.- REVOCATORIA DIRECTA EN MATERIA URBANÍSTICA .....   | 404 |
| 6.- DILIGENCIA DE DESCARGOS QUE SE RINDE EN UN PROCESO ANTE UNA ALCALDÍA .....                     | 408 |
| 7.- RESOLUCIÓN DE UNA ALCALDÍA PARA CIERRE DE UN ESTABLECIMIENTO .....                             | 410 |
| 8.- ALCALDÍA DE BOGOTÁ, D.C. – REQUERIMIENTO DE DOCUMENTOS PARA ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO ..... | 414 |
| 9.- DERECHO DE PETICIÓN .....  | 416 |
| 10.- DEMANDA DE EXPROPIACIÓN .....   | 418 |

### ANEXOS JURISPRUDENCIALES

|   |     |
|---|-----|
| PLANES DE DESARROLLO .....  | 425 |
| CURADORES URBANOS .....   | 425 |
| ESPACIO PÚBLICO, DERECHO AL TRABAJO Y VENDEDORES INFORMALES ..... | 425 |
| PLANES DE DESARROLLO TERRITORIAL .....                            | 425 |
| ESPACIO PÚBLICO .....   | 426 |
| ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....                                    | 426 |
| LEY GENERAL DE VIVIENDA. ....                                     | 426 |
| BIENES DE USO PÚBLICO Y BIENES FISCALES .....                     | 426 |
| PROCESO DE FORMACIÓN CATASTRAL .....                              | 427 |
| USO DEL SUELO URBANO .....  | 427 |

|  |     |
|--|-----|
| PLAYAS Y ZONAS DE BAJAMAR .....  | 427 |
| CRÉDITOS DE VIVIENDA .....   | 427 |
| CURADORES URBANOS .....  | 427 |
| ACCIÓN DE EXTINCIÓN DE DOMINIO .....   | 428 |
| URBANIZACIÓN ILEGAL Y ENAJENACIÓN DE INMUEBLES SIN AUTORIZACIÓN LEGAL  | 428 |
| ESPACIO PUBLICO-CIERRE DE CALLES .....   | 430 |
| LEY ORGÁNICA-Concepto .....  | 436 |
| LEY ORGÁNICA DEL PLAN DE DESARROLLO/PLAN DE DESARROLLO DEPARTAMENTAL-<br>Modificaciones/PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL-Modificación/PREVALENCIA<br>DE LA LEY ORGÁNICA .....  | 436 |
| CONCEJO MUNICIPAL-Carácter Administrativo/REPÚBLICA UNITARIA .....   | 437 |
| PLAN DE DESARROLLO-Modificaciones .....  | 437 |
| SUSPENSIÓN PROVISIONAL-Exclusión en procesos de expropiación .....   | 438 |
| SUSPENSIÓN PROVISIONAL-Ley señala razones para su procedencia .....  | 438 |
| EXPROPIACIÓN-Procedencia por vía administrativa .....  | 438 |
| ENTIDADES TERRITORIALES-Inexistencia de soberanía tributaria .....   | 438 |
| AUTONOMÍA DE ENTIDADES TERRITORIALES-Contenido .....   | 439 |
| IMPUESTO PREDIAL-Inconstitucionalidad por desconocimiento de autonomía municipal ..  | 439 |
| MULTA POR INCUMPLIMIENTO DE ÓRDENES O REQUERIMIENTOS PARA URBANIZACIÓN<br>Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA-Destinación .....   | 439 |
| MULTA POR INFRACCIÓN A LAS NORMAS SOBRE URBANIZACIÓN DE TERRENOS SIN<br>LICENCIA .....   | 440 |
| RECURSOS PARA FONDOS DE VIVIENDA-Inconstitucionalidad por desconocimiento<br>de autonomía municipal .....  | 440 |
| ÁREAS DE INTERÉS PÚBLICO-Adquisiciones .....   | 440 |
| PLUSVALÍA-Naturaleza/PLUSVALÍA-Destinación de recursos .....   | 440 |
| CESIONES GRATUITAS-Destinación .....   | 441 |
| INCONSTITUCIONALIDAD POR CONSECUENCIA .....  | 441 |
| SILENCIO ADMINISTRATIVO POSITIVO EN PROYECTO DE PLAN DE ORDENAMIENTO<br>TERRITORIAL Y PROYECTO DE PLAN PARCIAL EN MATERIA AMBIENTAL-<br>Afectación de derechos constitucionales por aplicación ante morosidad de<br>autoridad para expedir concepto/PROYECTO DE PLAN DE ORDENAMIENTO TERRI-<br>TORIAL Y PROYECTO DE PLAN PARCIAL-Control ecológico no elimina ni hace<br>imperante eficacia y celeridad de función administrativa/RESPONSABILIDAD DE<br>SERVIDOR PÚBLICO-Omisión en ejercicio de funciones ..... | 441 |
| FUNCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-Alcance .....  | 442 |
| ORDENAMIENTO TERRITORIAL-Regulación por ley orgánica .....   | 442 |
| DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS ENTRE LA NACIÓN Y LAS ENTIDADES TERRITORIALES ..  | 443 |
| RESERVA DE LEY ORGÁNICA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL/LEY ORGÁNICA-<br>Requisitos de existencia .....   | 443 |

|   |     |
|---|-----|
| LEY ORGÁNICA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-Debe ocuparse de comunidades indígenas/COMUNIDAD INDÍGENA-Autonomía .....  | 443 |
| CRÉDITO PARA VIVIENDA-Compensación/CRÉDITO PARA VIVIENDA-Reliquidación ...  | 443 |
| ENTIDAD FINANCIERA-Devolución de dineros a deudores por reliquidaciones/DEUDORES HIPOTECARIOS-Devolución de dineros pagados en exceso .....   | 444 |
| PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL-Importancia .....  | 445 |
| EXPROPIACIÓN-Principios fundamentales .....   | 445 |
| EXPROPIACIÓN-Definición .....   | 445 |
| EXPROPIACIÓN-Intervención de ramas del poder público .....  | 445 |
| INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Debe ser justa .....   | 446 |
| INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Limitación no puede llegar hasta el punto de no reconocer ningún valor al particular EXPROPIACIÓN-Indemnizaciones simbólicas o irrisorias no son justas INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Fijación del valor/INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Valor justo .....   | 446 |
| INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Cálculo del resarcimiento .....  | 446 |
| INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Alcance del valor justo/INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Funciones que cumple .....  | 446 |
| INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN .....  | 447 |
| INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Alcance del carácter previo y justo/INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-.....   | 447 |
| PROPIEDAD-Función social/INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Posibilidad de reducción del valor por función social de la propiedad/INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Regulación de forma de pago e instrumentos de cancelación por función social de la propiedad INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-No es siempre restitutiva/INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-..... | 447 |
| INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Medios de pago .....   | 447 |
| INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Función restitutiva para vivienda familiar INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Características para pago por medios distintos al dinero en efectivo .....   | 448 |
| INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN-Carácter justo .....   | 448 |
| INDEMNIZACIÓN POR EXPROPIACIÓN EN EL DERECHO INTERNACIONAL-Carácter ...   | 448 |
| ESPACIO PÚBLICO-Protección por el Estado .....  | 449 |
| SERVICIO PÚBLICO DE TRANSPORTE-Definición por el legislador .....   | 449 |
| ESPACIO PÚBLICO-Calidad de vida, convivencia y encuentro .....  | 450 |
| DEMOCRACIA PARTICIPATIVA EN ESPACIO PÚBLICO-Materialización .....   | 450 |
| ESPACIO PÚBLICO-Derecho de carácter colectivo/ESPACIO PÚBLICO-Deberes del Estado por rango colectivo .....  | 451 |
| ESPACIO PÚBLICO-Significado en la Constitución/ESPACIO PÚBLICO-Convivencia de una comunidad .....   | 451 |
| ESPACIO PÚBLICO-Ampliación del concepto .....   | 451 |
| ESPACIO PÚBLICO-Valor social del libre acceso/ESPACIO PÚBLICO-Vulneración de derechos por trastorno .....   | 451 |

|  |     |
|--|-----|
| PROPIEDAD PRIVADA EN ESPACIO PÚBLICO-Limitaciones en general/PROPIEDAD HORIZONTAL EN ESPACIO PÚBLICO-Limitación en especial/UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA EN ESPACIO PÚBLICO-No invasión ni exclusión .....  | 452 |
| ESPACIO PÚBLICO-Limitación transitoria y razonable en casos especiales .....   | 452 |
| ESPACIO PÚBLICO-Regulación razonable varía según circunstancias/ESPACIO PÚBLICO-Alcance de la regulación legislativa .....   | 452 |
| ESPACIO PÚBLICO-Margen de regulación por legislador/ESPACIO PÚBLICO-Margen de regulación por autoridades administrativas/ESPACIO PÚBLICO-Razones para que margen de regulación no sea ilimitado o absoluto .....   | 453 |
| ESPACIO PÚBLICO-Criterios inteligibles de disposiciones legales para la acción administrativa/LEY-Expresiones vagas/ESPACIO PÚBLICO-Expresiones vagas de la ley que no orientan a la administración y los jueces .....   | 453 |
| ESPACIO PÚBLICO EN UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA POR EXTENSIÓN-Cerramiento lo afecta/ESPACIO PÚBLICO EN UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA POR EXTENSIÓN-Condicionamiento de cerramiento sin señalar criterios que impidan apropiación y exclusión .....  | 454 |
| PROPIEDAD HORIZONTAL-Naturaleza jurídica .....   | 454 |
| PROPIEDAD HORIZONTAL-Nacimiento de derecho de dominio sobre bienes comunes ...   | 454 |
| RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Titulares de propiedad en común son los propietarios de unidades privadas/ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS-Decisiones sobre derecho de dominio sobre áreas y bienes comunes .....  | 455 |
| LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Finalidad en materia de bienes privados y comunes.   | 455 |
| RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Derechos de moradores/RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Presentación de peticiones y posibilidad de ser oídos los moradores.   | 455 |
| DERECHOS ADQUIRIDOS-Constitución traza pautas de actividad normativa del legislador y labor interpretativa del juez .....  | 456 |
| PROPIEDAD-Obligaciones para el Estado y los particulares .....   | 456 |
| DERECHO DE PROPIEDAD-Reserva de ley en regulación no es ilimitada .....  | 456 |
| RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Transición/RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Alteración de condiciones jurídico patrimoniales existentes .....   | 456 |
| RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Participación porcentual conforme al coeficiente de propiedad RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Derechos y deberes de copropietarios con base en criterio de coeficiente de propiedad RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Sistema de voto ponderado en toma de decisiones DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA-Facultad legislativa de reglamentación de ejercicio RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Competencia legislativa para reglamentación RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Objeto de la ley y del contenido ASOCIACIÓN DE COPROPIETARIOS-Definición de relaciones internas y no vinculación directa con interés social o utilidad pública INTERÉS GENERAL-Referencia al interés de la sociedad colombiana/COPROPIETARIOS-Criterio del coeficiente de propiedad ..... | 457 |
| CONTADOR PÚBLICO-Labor implica riesgo social .....   | 457 |
| EDIFICIO O CONJUNTO DE USO COMERCIAL O MIXTO EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Asunción de expensas necesarias por bienes comunes .....   | 457 |

|   |     |
|---|-----|
| PROPIEDAD HORIZONTAL-Constitución .....   | 458 |
| DERECHO DE PARTICIPACIÓN-No circunscrita al campo electoral/DERECHO DE PARTICIPACIÓN-Alcance .....  | 459 |
| DEMOCRACIA PARTICIPATIVA EN MATERIA DE RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Alcance DERECHO DE PARTICIPACIÓN-No es absoluto .....  | 459 |
| CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Designación de administrador no desconoce participación .....  | 459 |
| PROPIEDAD HORIZONTAL-Régimen normativo especial .....   | 459 |
| RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Carácter especial .....   | 460 |
| EXPENSAS COMUNES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Establecimiento legislativo de solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario/EXPENSAS COMUNES EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Fundamento de la solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario ..... | 460 |
| DERECHO A LA PROPIEDAD HORIZONTAL-Definición .....  | 461 |
| LIBERTAD DE CONFIGURACIÓN LEGISLATIVA EN MATERIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Amplitud .....   | 461 |
| COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN MATERIA DE CONTRIBUCIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES DEL EDIFICIO O CONJUNTO-Criterio utilizado por el legislador .....   | 461 |
| COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN MATERIA DE RESPONSABILIDAD EN LAS EXPENSAS COMUNES-Trato diverso justificado entre propietarios .....  | 462 |
| COEFICIENTES DE COPROPIEDAD EN MATERIA DE CONTRIBUCIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES-Medio adecuado para propósitos constitucionalmente admisibles .....  | 462 |
| TERMINOLOGÍA USUAL URBANÍSTICA .....  | 463 |
| Diccionario Urbanístico .....   | 463 |
| ÍNDICE DE ENTIDADES .....   | 479 |
| ÍNDICE DE JURISPRUDENCIAS .....   | 481 |
| ÍNDICE DE NORMAS LEGALES .....  | 487 |
| ÍNDICE ALFABÉTICO .....   | 489 |