

HANS ROTHER

DERECHO URBANÍSTICO COLOMBIANO

Estudios urbanístico-legales
y jurisprudencia.
Reforma Urbana

Universidad Nacional de Colombia
EDITORIAL TEMIS
Bogotá - Colombia
1990

ÍNDICE GENERAL

	PÁG.
Abreviaturas empleadas	VII
Introducción	1

CAPÍTULO I

EL URBANISMO EN EL CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO

1. La propiedad y sus limitaciones	6
2. El derecho de vecindad aplicado en el Código	8
a) Primera clase	8
b) Segunda clase	11

CAPÍTULO II

CONCEPTOS DE URBANISMO Y DERECHO URBANÍSTICO

1. Definición	15
2. Urbanismo y planeación urbana integral	17
a) Normas urbanísticas	17
b) Normas sobre planeación integral urbana	23
3. Denominaciones de planes o procesos de planeación urbana	24
4. Planeación urbana como proceso	26
5. Concepción jurídica del urbanismo	28

CAPÍTULO III

DEFICIENCIAS DE LA LEGISLACIÓN Y RECOMENDACIONES

1. Limitaciones inherentes a la legislación urbanística y las relativas a su aplicación, en un grado determinado	35
a) En aspectos de su contenido	35
b) En aspectos de su aplicación	36
2. Requerimientos de una norma urbanística	36
3. Características que debe tener la legislación urbanística	37
a) Amplia o completa, según campos, niveles y aspectos	37
b) Sensible social e individualmente	37
c) Sujeta a comprobación	38

d) Razonable	38
e) Equitativa	38
f) Eficaz	38
4. Recomendaciones para el adelantamiento de la legislación urbanística	40
a) Constitución Nacional	41
b) Legislación	41
c) Sistema de planeación	41
d) Estándares nacionales de urbanismo	43
e) Proceso de planeación	44
f) Función social y legislación previa	45
g) Planes zonales	45
h) Publicidad de planes	45
i) Control de urbanización limítrofe en otro municipio	46
j) Afectación	46
k) Destinación	46
l) Licencias	47
ll) Vía gubernativa	47
m) Autorizaciones de funcionamiento y licencias de uso	48
n) Sanciones	48
ñ) Información nacional para planeación	49
o) Participación popular	49
p) Veeduría	49
q) Bienes de uso público	50
r) Zonas verdes	50
rr) Política de terrenos y reforma urbana	50
s) Estudios sobre vivienda popular	51
t) Expropiación	51
u) Control municipal y nacional sobre la enajenación de inmuebles ...	51
v) Áreas metropolitanas	52
x) Cesiones	54
y) Renovación urbana	54
z) Código de construcción	54
a') Propiedad horizontal	55
b') Reglamentación de la altura de la propiedad	55
c') Áreas históricas	55
d') Zonas turísticas	56
e') Contaminación	56
f') Medio ambiente	57
g') Minas y canteras	58
h') Propiedad de superficies de agua	58
i') Playas	58
j') Áreas de reserva agrícola suburbana	58

k') Planificación rural	59
l') Usos no conformes	59
ll') Educación	60

CAPÍTULO IV

SUPERACIÓN DE LA CIUDAD INFORMAL
Y REFORMA URBANA

1. Reforma urbana	64
a) Prevención de barrios clandestinos	65
b) Ocupaciones de hecho o invasiones	66
c) Sanciones adicionales a urbanizadores clandestinos	67
d) Evicción de ocupaciones de hecho	68
e) Regularización	70
f) Prescripción adquisitiva	71

CAPÍTULO V

EL URBANISMO EN EL NUEVO CÓDIGO
DE RÉGIMEN MUNICIPAL

Sección 1. Introducción

1. Anotaciones iniciales	74
2. Planeación y urbanismo en el Código	74

Sección 2. De los planes de desarrollo

Sección 3. Del urbanismo

3. Anotaciones iniciales	88
4. Disposiciones	88
5. Implicaciones jurídicas	89

Sección 4. De las zonas de reserva agrícola

6. Introducción	99
7. Distinción entre áreas urbanas y rurales	100
8. Optimización global	105
9. Normas y anotaciones	106

Sección 5. De las asociaciones de municipios

PÁG.

10. Anotaciones iniciales	113
---------------------------------	-----

Sección 6. De las áreas metropolitanas

11. Introducción	121
a) Distrito Especial de Bogotá	123
b) Normas y anotaciones	125
12. Funciones de planificación	131
a) Soluciones contenciosas	133
b) En el caso colombiano	134
13. Otros aspectos	139
14. Conclusiones	139

Sección 7. De las comunas y corregimientos y de sus juntas administradoras locales

15. Aplicación en Bogotá, D. E. y San Andrés y Providencia	143
--	-----

Sección 8. Proceso del Código

16. Naturaleza derogatoria	143
17. La orden congresional	144
18. La codificación	144
19. Acción ciudadana	145
20. Concepto fiscal	145
21. Sentencia de la C. S. J.	145
22. Consecuencias en relación con la vigencia de las normas no incluidas en el C. R. M.	146
23. Reflexión sobre una solución <i>contra legem</i>	149
24. Balance del Código	150

CAPÍTULO VI

LA DESCENTRALIZACIÓN. SU IMPACTO SOBRE
LA PLANIFICACIÓN URBANA

1. Introducción	153
2. Municipalización y urbanismo	153
3. Descentralización y planificación	157
4. La descentralización en líneas generales	159

	PÁG.
5. Recursos y bienestar	160
6. Beneficios	160
7. Principales leyes adoptadas	161
a) Descentralización política	161
b) Descentralización, organización y mejoramiento administrativo	161
c) Descentralización económica y de la responsabilidad de la prestación de servicios públicos y comunitarios	161
d) Regionalización de la planificación	161
8. Elección popular de alcaldes	162
a) Particularidades	162
9. Reforma de la organización y el funcionamiento municipales y departamentales. Ley 11 de 1986	163
10. Consulta popular	164
11. Ley 3ª de 1986	165
12. Descentralización de recursos y funciones	166
13. Recursos	166
14. Relaciones entre ingresos, recursos y funciones	167
15. Ingresos municipales	167
16. Aportes, auxilios y transferencias	168
17. Régimen tributario y descentralización	169
18. Modernización de los tributos municipales y departamentales	169
a) Ley 14 de 1983	169
b) Catastro	169
c) Tasas de impuesto predial	170
d) Industria y comercio	170
e) Otros impuestos	170
f) Ingresos	171
19. Transferencias nacionales a departamentos y municipios. Situado fiscal	171
a) Cuantía	172
b) Transferencia a municipios mediante participación en el impuesto a las ventas	172
c) Ley 12 de 1986	173
d) Nuevas funciones	179
e) Traslado de funciones	181
f) Legislación relativa a la descentralización de funciones	182
g) Perspectivas democráticas	187
h) Descentralización y planeación urbana	187
i) Desatención y restablecimiento del urbanismo	189
20. Conclusión	189

CAPÍTULO VII

FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD
EN EL ORDENAMIENTO

1. ¿Es derecho policivo o de función social el derecho urbanístico?	193
2. Urbanismo y propiedad	194

CAPÍTULO VIII

ESPACIO PÚBLICO Y BIENES DE USO COMÚN.
CESIONES Y ÁREAS LIBRES

	PAG.
1. Sucesión de interrogantes	206
2. Bienes de uso público en la ley y la jurisprudencia	208
3. Propiedad de los bienes de uso común	209
4. Antecedentes en el siglo XX	210
5. Bienes de uso público en el Código Civil	211
6. Cuerpos de agua	213
7. Facultad de reglamentación del uso	213
8. Franjas de protección	214
9. Acciones populares	214
10. Prohibición de ocupación y cerramiento	216
11. Características	217
12. Defensa y desafectación de parques	217
13. Bienes para recreación. Tamaño y uso	222
14. Cesión de zonas de uso común	225
a) Antecedentes jurisprudenciales y doctrinales	226
b) Las cesiones en los decretos reglamentarios de la ley 66 de 1968 ..	228
c) Nuevas vacilaciones jurisprudenciales	229
d) Las cesiones de la reforma urbana	230

CAPÍTULO IX

CONSIDERACIONES ADICIONALES
SOBRE LA REFORMA URBANA

1. De la planificación del desarrollo municipal	236
2. Del espacio público	239
3. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación	239
4. Disposición de inmuebles excedentes del Estado	243
5. Vigencia de las afectaciones de terrenos	244
6. De la protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana	245
7. De la legalización de títulos para la vivienda de interés social	247
8. De las licencias y de las sanciones urbanísticas	251
a) Póliza de garantía	253
b) Transferencia de derechos de desarrollo	253
9. De los Bancos de Tierras y de la integración y reajuste de tierras	254
a) Derecho de preferencia	255
b) Reajuste de tierras e integración inmobiliaria	256
10. De la extinción del dominio sobre inmuebles urbanos	257

11. Instrumentos financieros para la reforma urbana	257
a) Derogación de la exención al impuesto al cemento	257
b) Contribución de desarrollo urbano	258
c) Impuestos de estratificación socioeconómica	259
d) Medidas financieras	260
12. Disposiciones varias	260
13. Ajustes en la reforma	261

CAPÍTULO X

PRECEPTOS NACIONALES SOBRE ORDENAMIENTO
REGIONAL Y URBANO

Sección 1. Legislación reciente

Regiones de planificación

1. Recursos	266
2. Regiones de planificación	267

Sección 2. Las normas nacionales de urbanismo

CAPÍTULO XI

LA JURISPRUDENCIA URBANÍSTICA DE COLOMBIA

Sección 1. Introducción

Sección 2. Sentencias urbanísticas colombianas

Bibliografía	395
--------------------	-----

APÉNDICE LEGISLATIVO

Ley 76 de 1985	403
Decreto 77 de 1987	407
Decreto 78 de 1987	430
Decreto 80 de 1987	434
Ley 9ª de 1989	435
Decreto 93 de 1989	473
Índice de materias	475