REPUBLICA DE COLOMBIA

GACETA DEL CONGRESO

SENADO Y CAMARA

(Artículo 36, Ley 5a. de 1992)

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA - IVSTITIA ET LITTERAE

AÑO VI - Nº 64 | Santa Fe de Bogotá, D. C., martes 1º de abril de 1997 | EDICION DE 32 PAGINAS

DIRECTORES: PEDRO PUMAREJO VEGA, SECRETARIO GENERAL DEL SENADO | DIEGO VIVAS TAFUR, SECRETARIO GENERAL DE LA CAMARA

RAMA LEGISLATIVA DEL PODER PUBLICO

CAMARA DE REPRESENTANTES

PONENCIAS

PONENCIA PARA PRIMER DEBATE AL PROYECTO DE LEY 102 DE 1996 CAMARA, 52 DE 1995 SENADO

por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley 40 de 1996 de la Cámara de Representantes, "por la cual se establecen los principios rectores y se expiden las normas generales para la formulación y elaboración de políticas y planes nacionales del sector urbano, se desarrolla el artículo 320 de la Constitución Política, se adiciona parcialmente la Ley 136 de 1994 y se dictan otras disposiciones complementarias".

En cumplimiento del mandato constitucional consignado en el Título XII, Capítulo V de la Constitución Política, y atendiendo el encargo del Señor Presidente de la Comisión, presentamos a consideración de la Comisión III de la Cámara de Representantes ponencia favorable a los Proyectos de ley arriba enunciados, con algunos ajustes que se precisan en el correspondiente Pliego de Modificaciones.

Desde el pasado mes de septiembre cuando se recibió el encargo, se comenzó un amplio proceso de análisis de los contenidos del proyecto de ley aprobado por el Senado, enriquecido con los intercambios de ideas con el Ministerio de Desarrollo, entidad que a nombre del Gobierno presentó el Proyecto 95/95 que constituye el eje central de los proyectos acumulados y con instancias de los gobiernos locales, además de los comentarios escritos de algunos gremios y asociaciones de los sectores vinculados al desarrollo urbano.

El Pliego de Modificaciones que hoy se pone a consideración de los Honorables Representantes recoge favorablemente muchas de las inquietudes que recibimos durante este amplio proceso de participación, básicamente relacionadas con elementos que en el proyecto aprobado por el Senado aparecían confusos o de difícil aplicación, en los términos inicialmente propuestos. Igualmente, plantea una reorganización parcial de su estructura temática, más acorde con los objetivos del Proyecto de Ley, así como un mayor énfasis en los principios jurídicos que lo sustentan. El Pliego incluye además una propuesta sobre la incorporación de los contenidos básicos del Proyecto de Ley número 40 de 1996 de la Cámara, el que por decisión del Presidente de la Comisión, se acumuló a los proyectos en estudio.

En nuestra opinión, el Proyecto de ley objeto de la presente ponencia, con las modificaciones propuestas, constituye un indudable avance en la actualización del marco normativo para el desarrollo urbano, herramienta fundamental que permitirá, en combinación con otros instrumentos y bajo la orientación de administraciones locales eficientes, orientar la consolidación de una cultura de lo urbano, en la cual prevalezca el interés colectivo sobre el individual y se diriman los conflictos por la ubicación en el espacio a través de procesos de concertación democráticos.

II. Consideraciones acerca del proyecto de ley

• *Importancia del Proyecto:*

Los ponentes comparten el propósito central de esta ley, cual es el dotar a las administraciones locales de una base normativa que complemente la Ley de Reforma Urbana, con una serie de herramientas de planificación y gestión dirigidas a lograr una más eficiente organización del territorio municipal, en armonía con el desarrollo regional y rural.

Es indudable la necesidad de actualizar la base legislativa para el ordenamiento urbano en Colombia, no sólo en virtud de los desarrollos que requieren los principios constitucionales sobre la materia, sino como resultado del análisis de nuestra situación urbana, claramente detallado en el documento "Ciudades y Ciudadanía" que constituye la "Política Urbana" del actual Gobierno: el carácter esencialmente urbano del país, las carencias y desequilibrios en cuanto a las oportunidades de los ciudadanos de gozar de los beneficios de la urbanización, el gasto público ineficiente por inadecuada planificación, las desventajas para la inversión, en una economía globalizada, dadas las insuficiencias de las infraestructuras urbanas, en fin, la condición de ciudades inacabadas, como la mayoría de los grandes centros urbanos de los países de América Latina, que se "desarrollaron" sobre la marcha, como resultado de una urbanización en cierto modo "intempestiva", al contrario de las ciudades europeas que se consolidaron como tales mediante lentos procesos de ocupación y maduración.

La ley, es claro, no resuelve éstos problemas, como de hecho no lo hizo la Ley 9ª de 1989, ni lo hará ninguna ley por sí sola. Su propósito es abrir espacios con mecanismos de planificación y gestión del suelo, que, conjuntamente con las bases filosóficas y los instrumentos contemplados en la referida Ley de Reforma Urbana, constituyan una especie de "caja de herramientas" para que las autoridades locales, con la participación de la sociedad canalizada a través de sus organizaciones, la utilice según el tipo de problemática o situación, sumando al marco legal, la voluntad política y una eficiente administración de los recursos humanos y financieros.

En este punto es necesario hacer hincapié acerca del porque modificar y adicionar la Ley 9ª de 1989, no obstante lo reciente de su adopción y la importancia de sus contenidos, tema que en todo su detalle analizó el honorable

Senador Caicedo Ferrer en su ponencia ante el Senado, razón por la cual sólo haremos una breve referencia.

Estudiosos en la materia han concluido que algunos de los más importantes mecanismos contemplados en la Ley de Reforma Urbana adolecen de una adecuada instrumentación para su aplicación, no susceptible de suplir por la vía de la reglamentación, como ocurre con la actuación urbanística asociada, o presentan limitaciones operativas que dificultan su puesta en marcha, como son los casos de la Contribución de Desarrollo Municipal o la Expropiación. En otros casos, se ha considerado la necesidad de replantear su concepto, como es el relacionado con la Extinción de Dominio producto del incumplimiento de la función social de la propiedad urbana.

En particular sus contenidos de planeación urbana, como marco para las actuaciones urbanísticas públicas y privadas, requieren de ajustes frente a la noción de planes de desarrollo que se desprende de la Constitución y la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo. La incorporación de la participación ciudadana en el proceso de ordenamiento del territorio local, y la armonización de éste con el tema ambiental, constituyen igualmente principios constitucionales que deben ser abordados por la legislación urbana.

Es de resaltar en todo caso, que los objetivos y principios de la Reforma Urbana se mantienen intactos, al igual que su contenido básico, en cuanto propuestas de instrumentos de gestión del suelo, en particular el tratamiento del Espacio Público, los principios generales de la Expropiación Judicial, los Bancos de Tierras y el Derecho de Preferencia, sus instrumentos financieros, etc. Otras figuras se modifican frente a las actuales disposiciones de la Ley 9ª de 1989, como el Desarrollo y la Construcción Prioritaria, cuyos efectos se modifican, y la Contribución de Desarrollo Municipal que se reorienta como Participación en Plusvalía para ajustarla al texto constitucional.

• *Principales contenidos:*

Si bien la ponencia acoge la totalidad de contenidos del Proyecto de Ley aprobado por el Senado, considera conveniente resaltar aquellos que a su juicio, constituyen sus ejes fundamentales, como son:

1. *La noción de ordenamiento territorial como concepto que supera lo político administrativo:*

El Proyecto de ley incorpora la noción de ordenamiento del territorio como una función pública relacionada con la transformación física en el uso y ocupación del espacio, diferente pero complementaria de su concepción político-administrativa de organización del territorio resultante del proceso histórico y político. En efecto, esta complementariedad es clara si observamos que desde el punto de vista del ordenamiento político-administrativo es indispensable contar con entidades territoriales con capacidad de gobierno que les permita gestionar la acomodación territorial de las diversas actividades derivadas de la evolución de la sociedad, procurando el desarrollo socio-económico, lo cual será posible en la medida en que tales entidades cuenten con apropiadas herramientas de planificación y gestión territorial.

2. *La conceptualización del ordenamiento territorial como función pública, participativa y política:*

El Proyecto de ley tiene como uno de sus ejes estructurantes la consideración de que la organización del territorio local sólo puede ser una función pública, que se desprende, no sólo de los principios generales de la prevalencia del interés general sobre el particular y la función social de la propiedad, sino fundamentalmente del reconocimiento de que la ciudad es por excelencia el espacio de lo colectivo, en el cual compiten diversos intereses de localización y usos, donde las necesidades básicas de infraestructura y servicios sólo pueden solucionarse de manera conjunta, y en la cual el funcionamiento de las diferentes actividades privadas supone la existencia y operación de redes de comunicación, equipamientos y espacio público en general.

El Estado, a través de sus diferentes autoridades y fundamentalmente las municipales y distritales, será entonces la instancia que por representar el interés general y dado su carácter de mediador de los intereses particulares en conflicto, es el llamado a orientar el uso y transformación del suelo, tal como se desprende de las normas constitucionales, en particular de los artículos 82 y 334.

Pero es claro que esta "función pública del urbanismo", como la denomina el Proyecto de ley, no implica una posición "estatista", en el sentido de que las decisiones correspondientes se tomen a espaldas de la ciudadanía. Por el contrario, el proyecto es reiterativo en la participación democrática en la gestión y ejecución de los distintos instrumentos de ordenamiento. E igualmente define esta función como un proceso dinámico y político, que reconoce la rapidez de los cambios, y la consideración de la ciudad como expresión cultural espacial de diferentes grupos sociales, con historia, conciencia e intereses políticos diversos.

3. *Tanto mercado como se posibilite, tanto Estado como se necesite*

El proyecto de ley plantea en sus contenidos esta interesante concepción, toda vez que le apunta a reforzar el papel del Estado como orientador de las intervenciones y usos sobre el territorio municipal y fundamentalmente urbano, de tal manera que se produzca el espacio público y los equipamientos colectivos que soporten su funcionamiento, las diferentes actividades urbanas dispongan de adecuadas localizaciones y se posibiliten los usos menos rentables desde el punto de vista económico, como lo es la vivienda de interés social.

Es evidente y así lo prueba la realidad de la "construcción" de nuestras ciudades, sobre todo en los últimos 30 años, que el mercado o la sola iniciativa privada no ha producido ni el espacio público ni la vivienda de interés social ni los equipamientos y espacios verdes básicos para un equilibrado funcionamiento urbano, y que además de la problemática que generan estas carencias desde el punto de vista del bienestar ciudadano, incluyendo la creciente violencia urbana, es evidente la desorganización espacial que presentan muchas de nuestras ciudades, aun en los espacios relativamente dotados.

Pero igualmente es real en la mayoría de los casos, una mejor capacidad de gestión privada, esto es, de llevar a la práctica en forma más eficiente algunos proyectos y programas. Sobre esta base, el proyecto de ley contiene interesantes disposiciones para combinar la planificación liderada por las autoridades con la gestión realizada por el sector privado, como son las relacionadas con las asociaciones o consorcios urbanísticos, la fiducia mercantil para el desarrollo de programas de vivienda, y en general, la posibilidad de entregar a los particulares terrenos expropiados, para la ejecución de los correspondientes proyectos de utilidad común.

La propuesta de ajuste de la figura del "Desarrollo y la Construcción Prioritaria" precisamente va en tal dirección: se sustituye la Extinción del Dominio en favor del municipio de aquellos terrenos no desarrollados de acuerdo con las prioridades definidas en los planes de ordenamiento, por la "enajenación forzosa" de los mismos, mediante pública subasta, para que el sector industrial constructor o inmobiliario, sustituya los propietarios de la tierra ociosa, pagando una compensación al propietario que no cumplió con la función social de la propiedad, esto es, que no urbanizó o construyó su inmueble, dentro de los plazos señalados al efecto.

4. *Actuación urbanística asociada*

Teniendo en cuenta que dentro de los propósitos de la ley se encuentra el de mejorar la oferta de tierras para usos urbanos, es de vital importancia su propuesta de "Unidades de Actuación Urbanística", que mediante la gestión asociada propenden por una mayor racionalidad en la expansión y redesarrollo de las ciudades, con urbanizaciones con espacios públicos acordes con los usos e intensidades de la ocupación privada, cuya infraestructura urbanística se financie con cargo a todos los propietarios de los predios que conforman la Unidad, garantizando su reparto equitativo, mediante la aplicación de diferentes mecanismos de compensación o equidistribución de cargas y beneficios.

A nuestro juicio es éste uno de los instrumentos que en la práctica logrará mejores resultados frente a la expansión o la renovación de nuestras ciudades, teniendo en cuenta las restricciones para gestión hoy existentes: incapacidad financiera municipal para costear las obras de infraestructura y posiciones individualistas de los propietarios de los predios frente a las cargas de la urbanización, entre otras, las cuales buscan solucionarse con disposiciones como la planificación integral del área delimitada como tal, su urbanización conjunta por parte de todos los propietarios, repartiéndose en forma equitativa las ventajas y cargas definidas en las normas, tales como usos más o menos rentables, diferencias de intensidades y cesiones para espacio público.

5. *Participación en las plusvalías urbanas*

El proyecto desarrolla parcialmente el mandato contenido en el artículo 82 de la Con

ción Política sobre la participación de las entidades públicas en la plusvalía que genere su acción urbanística, al disponer que los municipios y distritos se beneficien de los incrementos en los valores de la propiedad inmueble producidos en razón de la normativa urbanística o de las operaciones urbanas públicas.

El sustento que soporta el mandato constitucional y sus desarrollos legales es claro desde el punto de vista del Derecho y la Economía Política: En desarrollo de los principios de la función social de la propiedad y del urbanismo como función pública, es evidente que los precios o valores de cambio de la propiedad urbana tengan una alta correspondencia con su localización respecto al suelo urbano, su destino económico y las intensidades de su uso, parámetros regulados por la normativa urbanística adoptada por los municipios y distritos en ejercicio de sus competencias de ordenamiento del territorio. Es igualmente transparente la relación entre este valor de la tierra y las infraestructuras que le sirven, tales como la disponibilidad de servicios públicos, y la mejor [illegible]bilidad vial, entre otros. Y dadas estas interdependencias es apenas equitativo que la sociedad, representada por sus entidades de gobierno, participe en los incrementos producidos por su acción urbanística, expresada en actos jurídicos y operaciones materiales.

Es necesario en todo caso clarificar que la participación en las plusvalías producidas por las obras públicas sólo operaría en los casos en los que las mismas no se financien a través del mecanismo de la valorización, el cual se mantiene como instrumento básico para la ejecución de la infraestructura vial urbana.

6. *Autonomía local en un marco de desarrollo regional, en un proyecto de nación*

La totalidad de los contenidos del Proyecto de ley apuntan en la dirección de los principios de competencias señalados por la Constitución: el municipio es el responsable de su propio ordenamiento, pero teniendo en cuenta que en éste se involucran temas de interés supra-municipal, tales como los relacionados con la protección del patrimonio cultural y natural, el desarrollo metropolitano y las relaciones funcionales con el sistema de centros urbanos y el ordenamiento regional, se dispone la concertación y acción coordinada entre los diferentes niveles territoriales y funcionales.

Atendiendo esta premisa y desarrollando los principios de complementariedad y subsidiariedad, el proyecto plantea las acciones urbanas integrales como mecanismo de gestión que involucra los diferentes niveles territoriales, y en particular determina de manera general el rol que al Gobierno central corresponde, cual es el de apoyar técnica y financieramente estas actuaciones. Acorde con este propósito, en el Pliego de Modificaciones se incorporan las propuestas básicas del Proyecto acumulado número 40 de 1996 de la Cámara, acerca de que la Política Urbana se incorpore a los Planes de Desarrollo y se definan los mecanismos para su implementación. Sobre éstos se acoge la propuesta de dicho Proyecto, de formar un "Expediente Urbano", que permita contar con una mejor información de diagnóstico de los centros urbanos, así como sistematizar y evaluar diferentes experiencias de intervención urbana.

Explicación al pliego de modificaciones

Introducción

Como se expresó en las consideraciones generales, la ponencia acoge en su totalidad los contenidos del Proyecto de Ley aprobado por el honorable Senado de la República, y en tal sentido se precisa que el pliego de modificaciones que se pone a consideración de la Comisión, se orienta a clarificar ciertos apartes que parecían confusos en el referido texto, a complementar el desarrollo normativo de algunos instrumentos, tendiente a facilitar su aplicación, así como a enfatizar los soportes jurídicos en una forma más explícita.

Igualmente, el pliego de modificaciones propone una reorganización parcial de la estructura del Proyecto de Ley, para facilitar su comprensión en armonía con los ejes estructurantes del mismo, e incorpora las propuestas básicas del Proyecto acumulado número 40 Cámara de 1996 y en cuanto mantiene unidad de materia con los contenidos del Proyecto objeto de la ponencia.

En tal sentido, los ajustes que se proponen en el presente pliego de modificaciones, se refieren fundamentalmente a:

• La reorganización parcial de su estructura, con un nuevo orden de capítulos y artículos en algunos casos.

• La determinación explícita de los principios jurídicos que soportan los contenidos básicos del proyecto, los cuales estaban implícitos o dispersos en el texto anterior.

• Aclarar las nociones de ordenamiento del territorio y de acción urbanística, como expresión de la función pública del ordenamiento.

• Concretar los aspectos operativos de las unidades de actuación urbanística y a eliminar algunos conceptos susceptibles de definir por la vía de la reglamentación, tales como construcción, urbanización, renovación urbana, etc.

• Determinar en la propia ley los plazos para el cumplimiento de las prioridades de desarrollo y construcción, en relación con los efectos de su incumplimiento, en la figura del Desarrollo y la Construcción Prioritaria.

• Precisar ciertos puntos de los procesos de expropiación, tales como la jurisdicción competente, los términos para su iniciación y ajustes de procedimiento.

• Articular la participación en la plusvalía con la contribución de valorización, para evitar interpretaciones equívocas que den lugar a la doble tributación por los mismos hechos generadores, así como a precisar algunos contenidos en materia de Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo.

• Precisar los alcances de los instrumentos de ordenamiento territorial en relación con la vivienda de interés social.

• Acoger las propuestas básicas del Proyecto de Ley número 40 Cámara de 1996, en cuanto se articulen con el marco propuesto en el Proyecto analizado, acerca de la gestión del gobierno nacional en el desarrollo urbano, así como a aclarar algunos puntos del capítulo correspondiente, que se prestaban a equívocos frente a la autonomía municipal en esta materia.

El Pliego de Modificaciones incluye además normas en relación con los curadores urbanos, para ajustar su marco regulatorio con base en la experiencia actual, así como ciertas precisiones tendientes a mejorar la operatividad de los mecanismos de enajenación voluntaria y expropiación. Finalmente el Pliego incorpora un procedimiento para el ejercicio de la acción de cumplimiento y ajusta algunas disposiciones de la Ley 9ª de 1989 sobre renovación urbana y legalización.

A continuación se explican brevemente los ajustes básicos que se han introducido en el pliego de modificaciones, subrayando las partes de los textos objeto de modificación por el Pliego.

1. **Nueva estructura del texto del proyecto**

Se propone una nueva organización de la estructura de la ley proyectada, con el propósito de adecuarla a los objetivos de la misma, en cuanto a las herramientas básicas propuestas para el ordenamiento del territorio municipal: planes, instrumentos para promover la actuación privada, mecanismos de gestión de tierras y participación en plusvalías; además de lo concerniente a la vivienda de interés social y a la participación de la Nación en el desarrollo urbano. La estructura planteada se describe en detalle en el anexo a la presente ponencia.

2. **Explicación temática de los principales ajustes del pliego de modificaciones**

A continuación se explican con algún detalle las principales modificaciones propuestas en el Pliego de Modificaciones para el tercer debate, resaltando los textos correspondientes, luego de precisar en forma breve la apreciación de los ponentes acerca de cada uno de los instrumentos y contenidos propuestos.

CAPITULO I

Objetivos y principios generales

Como ya se expresó, la ponencia comparte los objetivos de la proyectada ley, en cuanto complementar la Ley de Reforma Urbana y adecuarla al nuevo contexto constitucional e institucional del país.

Se considera, empero, que el soporte jurídico de los contenidos propuestos en cuanto a intervención en los usos del suelo y limitaciones a la propiedad puede mejorarse, y en tal sentido se propone la incorporación de una norma que señale de manera precisa los principios que sustentan la función del ordenamiento del territorio, los cuales se desprenden directamente del texto de la Constitución, o constituyen una derivación de otros, como es el caso del "reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento territorial", que no es otra que la aplicación concreta del principio de la igualdad de los ciudadanos ante las leyes. El texto propuesto en el Pliego de Modificaciones es el siguiente:

"Artículo 2º. Principios. El ordenamiento del territorio fundamenta en los siguientes principios:

1. *La función social y ecológica de la propiedad.*

2. *La prevalencia del interés general sobre el particular.*

3. *La distribución equitativa de las cargas y los beneficios".*

Para cumplir el mismo objetivo de precisar los soportes jurídicos de los contenidos de la proyectada ley, se consideró conveniente incluir dentro de este capítulo inicial la noción y fines de la intervención del Estado en materia de ordenamiento del territorio, utilizando la expresión "función pública del urbanismo", tomada de la legislación española, que ha venido incorporándose al repertorio de nuestra doctrina y jurisprudencia urbanísticas. Su contenido corresponde a una adaptación parcial del texto del artículos 5º del proyecto aprobado por el Senado, y obedece a nuestra apreciación acerca del contenido más amplio del "ordenamiento" en relación con la "acción urbanística", que no es otra cosa que la expresión de esta función pública a través de actos jurídicos y operaciones materiales del Estado. El texto propuesto en el Pliego es el siguiente:

"Artículo 3º. *Función pública del urbanismo. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:*

1. *Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.*

2. *Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.*

3. *Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.*

4. *Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales."*

Se plantea igualmente situar el texto del artículo sobre la "participación democrática", de gran contenido conceptual, en este capítulo, en razón de que se trata del complemento necesario de la función pública del ordenamiento. Se proponen algunos ajustes la redacción de los incisos 2º y 3º para evitar la reiteración de principios ya expresados, y para incluir el ejercicio de la acción de cumplimiento dentro de los mecanismos de participación. Los ajustes propuestos se resaltan así:

"Artículo 4º. *Participación democrática.*

...

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta *los principios señalados en el artículo 2º.*

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, *el ejercicio de la acción de cumplimiento*, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento *y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revoca-toria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos.*

Finalmente, los contenidos de los artículos 2º y 3º del proyecto aprobado por el Senado se pasan al Capítulo II, por tratarse de temas relativos al ordenamiento del territorio.

CAPITULO II

Ordenamiento del territorio municipal

Tal como se señaló en la parte general de esta ponencia, a nuestro juicio la consideración de la dimensión espacial del ordenamiento territorial, como complementaria a la noción político administrativa es de trascendental importancia, al igual que lo contundente de la consideración del rol público como orientador del ordenamiento del territorio local, frente a la práctica del sector privado definiendo la forma de organización urbana, de acuerdo con sus propios intereses particulares.

Para lograr una comprensión más sistemática de esta función, sus alcances, determinantes y competencias, se propone una reorganización de los contenidos sobre la materia definidos en el texto aprobado por el Senado, sin cambiar su sentido en lo fundamental.

1º. La denominación del capítulo se sustituye, toda vez que como se anotó, se considera más comprensiva la noción amplia del ordenamiento del territorio que la de "acción urbanística", que no es otra cosa que la expresión de aquella función mediante actos jurídicos y operaciones materiales.

2º. Si bien se mantiene la noción de la "acción urbanística", el Pliego de Modificaciones plantea un ajuste de redacción en la parte inicial de la norma correspondiente, para clarificar su concepto en cuanto manifestación o expresión de la función del ordenamiento del territorio, así:

Artículo 8º. *Acción urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales*, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras: ....

3º. Las normas acerca de las competencias en materia de ordenamiento del territorio contenidas en los artículos 2º y 3º del proyecto se unifican en un solo, se adicionan en relación con los departamentos y se ajustan en materia metropolitana, para evitar eventuales colisiones de competencias entre las Areas Metropolitanas y los Municipios en lo relacionado con la regulación de los usos del suelo. La propuesta de ajuste se resalta a continuación:

"Artículo 7º. *Competencias en materia de ordenamiento territorial.* De acuerdo con los principios y normas constitucionales y legales, las competencias en materia de ordenamiento del territorio se distribuyen así:

2. Al nivel departamental le corresponde ... *definir una política de centros urbanos, de tal manera que facilite el desarrollo de su territorio...*

3. Al nivel metropolitano le corresponde la elaboración de los planes integrales de desarrollo metropolitano y el señalamiento *de los objetivos y criterios a los que deben acogerse los municipios al adoptar los planes de ordenamiento territorial en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994 y sus reglamentos.*

CAPITULO III

Planes de ordenamiento territorial

1º. En general las modificaciones planteadas al contenido de este capítulo, además de su denominación, que sustituye la anterior "del ordenamiento del territorio", son de forma, toda vez que se refieren al cambio de algunos términos, como el "planes generales de ordenamiento territorial" al más simple de "planes de ordenamiento territorial", o al contenido "urbano" de los planes en lugar del "urbanístico". Igualmente el texto de sus artículos se ajusta en algunos casos para precisar detalles de los instrumentos de gestión como parte de los contenidos de los planes de ordenamiento, ajustes menores que no es del caso resaltar en este texto.

2º. En el aparte de normas urbanísticas se propone la adición de un parágrafo para señalar que éstas no pueden afectar o impedir el desarrollo de programas de vivienda de interés social, pues como es conocido de muchos parlamentarios y constituye preocupación fundamental del Gobierno Nacional, varios municipios del país torpedean la ejecución de este tipo de proyectos mediante el establecimiento de una normatividad urbanística que con sus exigencias de áreas mínimas de lotes y viviendas, cesiones gratuitas y especificaciones de urbanismo, impiden su desarrollo. La propuesta es la inclusión de este sencillo parágrafo:

Artículo 15. *Normas urbanísticas* ...

...

Parágrafo. *Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.*

3º. En el artículo 18 se proponen ajustes al texto de los Programas de Ejecución del Plan de Ordenamiento, para resaltar su necesaria armonía y correspondencia con el plan de inversiones del municipio, en lo que se refiere a los proyectos y programas a cargo de la correspondiente entidad municipal. En igual forma se precisan algunos puntos del inciso 2 y se elimina el contenido del inciso 3º por ser redundante. La propuesta de redacción es la siguiente:

Artículo 18. *Programa de ejecución.*

...

El Programa de Ejecución se *integrará al* Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del concejo por el alcalde, y su vigencia se ajustará

a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

Dentro del Programa de Ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. *Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Plan de Ordenamiento.*

4º. En lo relacionado con la adopción de los planes de ordenamiento, único instrumento que la ley proyectada determina como obligatorio, el pliego de modificaciones propone la adición del artículo 20, con el propósito de determinar la imposibilidad de otorgar licencias para actuaciones urbanísticas de urbanización o construcción, si una vez se cumpla el período previsto en el proyecto para su formulación y adopción, el respectivo municipio o distrito no contare con este fundamental instrumento de ordenamiento. Efecto que se suma a la imposibilidad de aplicar los demás instrumentos previstos en la ley. En tal sentido, se propone incorporar el siguiente inciso en el texto del artículo 20:

Artículo 20. *Obligatoriedad de los planes de ordenamiento. Cumplido el período de transición previsto en la presente ley para la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, las autoridades competentes sólo podrán otorgar licencias urbanísticas una vez que dicho Plan sea adoptado.*

...

5º. Para viabilizar el funcionamiento del Consejo Consultivo de Ordenamiento de que habla el proyecto aprobado, el Pliego de Modificaciones propone la incorporación de una norma que concrete su carácter y funciones generales, así como los parámetros para su conformación, dejando ésta a criterio de las propias entidades locales, como corresponde a su autonomía, en la siguiente forma:

Artículo 29. *Consejo consultivo de ordenamiento. El Consejo Consultivo de Ordenamiento será una instancia asesora de la administración municipal o distrital en materia de ordenamiento territorial. Estará conformado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano.*

Serán funciones de este Consejo, además de las previstas en esta ley y su reglamento, el seguimiento del plan de ordenamiento y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso.

Parágrafo. *Los miembros de este consejo podrán ser parte del Consejo Territorial de Planeación.*

CAPITULO IV

Clasificación del suelo

Las modificaciones que se plantean en el texto de este capítulo se orientan a precisar los alcances del suelo urbano en cuanto que puede comprender los centros poblados de los corregimientos del respectivo municipio. Igualmente se propone una redacción más precisa en relación con las limitaciones de usos urbanos en el suelo suburbano. En tal sentido las modificaciones propuestas se resaltan de la siguiente forma:

Artículo 31. *Suelo urbano.* Constituyen el suelo urbano, ...

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

Artículo 34. *Suelo Suburbano.* Constituyen esta categoría:

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

CAPITULO V

Actuación urbanística

1º. Con el propósito de resaltar los contenidos básicos que en esta materia propone el proyecto de ley, cuales son las unidades de actuación urbanística como mecanismos para una gestión más eficiente del suelo, la aplicación del principio de reparto equitativo de los costos y beneficios del ordenamiento y la compensación como elemento básico para la operación de dicho principio, el pliego de modificaciones propone eliminar los contenidos relacionados con las definiciones de las actuaciones y tratamientos urbanísticos de adecuación, urbanización, construcción, conservación, renovación urbano y mejoramiento integral, por corresponder a conceptos técnicos que bien podrían ser objeto de decretos reglamentarios, en el evento de requerirse una noción legal de los mismos. En su lugar, el pliego propone un nuevo artículo, que en forma simple determine las obligaciones relacionadas con estas actuaciones, como son la obtención de licencia previa, las cesiones gratuitas y la ejecución de las correspondientes obras de urbanismo, así:

Artículo 37. *Actuaciones de parcelación, urbanización y construcción. La ejecución de los proyectos y obras de parcelación, urbanización y construcción previstas o autorizadas en los planes de ordenamiento y en los instrumentos que los desarrollen, se realizará de acuerdo con los procedimientos previstos en las reglamentaciones municipales o distritales, las cuales garantizarán el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados al espacio público y la ejecución de las obras de urbanización, cuando a ello hubiere lugar.*

2º. Dada la importancia de las unidades de actuación urbanística como mecanismo que además de garantizar un uso más racional del suelo, facilitará el desarrollo de grandes porciones de terreno en la medida en que se determina su gestión asociada por parte de la totalidad de sus propietarios, con la ventaja de que las cargas correspondientes, como lo son las cesiones urbanísticas, los usos menos rentables, etc., se reparten entre aquellos en forma equitativa, se consideró de la mayor importancia la incorporación de un marco jurídico que con el nivel de detalle necesario, sin caer en desarrollos puntuales, permita llevar a la práctica este tipo de actuaciones, el cual se determina en los artículos 41, 42 y 43, en la siguiente forma:

Artículo 41. *Delimitación de las unidades de actuación urbanística. Los planes de ordenamiento territorial delimitarán las unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto, determinarán los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.*

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el plan de ordenamiento.

Una vez revisado por la autoridad de planeación municipal o distrital, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del alcalde municipal o distrital, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

Artículo 42. *Plan parcial. Una vez delimitadas las unidades de actuación, se procederá a la formulación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso,*

en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo, señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Artículo 43. *Ejecución de las unidades de actuación urbanística. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.*

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los predios de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la aprobación del plan parcial no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los terrenos correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la presente ley.

3º. El mecanismo del reajuste de tierras o el reintegro inmobiliario contemplado en la Ley 9ª de 1989 constituye sin duda una de las formas más claras para llevar adelante la ejecución de este tipo de unidades. No obstante no es el único, pues es posible que mediante sistemas de compensación de cargas y beneficios y participación en los costos de desarrollo del proyecto propuestos por los propios partícipes, dentro del campo de la iniciativa privada y la libre asociación, se convengan otros mecanismos. En tal sentido el Pliego de Modificaciones propone la incorporación de un texto en tal sentido.

De otra parte, dada la conexidad instrumental entre el reajuste de tierras como mecanismo para la ejecución de unidades de actuación, el Pliego de Modificaciones incorpora sus contenidos dentro del mismo capítulo. Tal es el sentido de los artículos 44, 45 y 46, del Pliego de Modificaciones, los cuales disponen:

Artículo 44. *Ejecución mediante reajuste de tierras. Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelos de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano, respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.*

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociada según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora, mediante contratos de asociación o encargos fiduciarios, según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente, de conformidad con las determinaciones del plan parcial.

Con el proyecto urbanístico se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el caso se hará la correspondiente compensación económica.

Artículo 45. *Trámite del reajuste o la integración. Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura publica será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.*

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Artículo 46. *Cooperación entre partícipes. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.*

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una sociedad o celebrar los encargos de gestión que garanticen el desarrollo conjunto la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización.

4º. Finalmente el Pliego de Modificaciones en relación con este capítulo, plantea un tratamiento para la realización de obras de infraestructura viales y de redes de servicios públicos que beneficien los terrenos localizados en el suelo de expansión. Si bien se comparte el principio de que "quien se beneficia de la expansión de la ciudad debe pagar los costos correspondientes", como corresponde al espíritu del parágrafo del artículo 52 del proyecto aprobado por el Senado, se considera más conveniente definir un marco más flexible, que eventualmente no entorpezca la ejecución de programas y proyectos de infraestructura previstos por las entidades públicas competentes, sin perjuicio de que éstas recuperen sus costos mediante la aplicación de instrumentos como la contribución de valorización, la participación en la plusvalía correspondiente, cuando a ello hubiere lugar, de acuerdo con las condiciones socioeconómicas de la población beneficiada con las mismas. El texto propuesto es el siguiente:

Artículo 50. *Urbanización en suelo de expansión. La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, según las previsiones de los planes de ordenamiento, pero en todo serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas de los terrenos necesarios para la localización de dichas infraestructuras.*

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar que las inversiones municipales y distritales realizadas para estos fines sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

CAPITULO VI

Desarrollo y construcción prioritaria

Para los ponentes, el instrumento del Desarrollo y la Construcción prioritaria constituye sin duda el más potente para una gestión eficaz

del suelo urbano, en la medida en que conservando la propiedad de los terrenos o inmuebles correspondientes en cabeza de sus titulares, se dispone su desarrollo de conformidad con las estrategias de desarrollo y reordenamiento definidas en los planes de ordenamiento. Es una clara expresión de la función social de la propiedad, esto es, como instrumento al servicio de la sociedad.

Igualmente compartimos en su integridad la propuesta contenida en el proyecto de ley analizado, en cuanto se sustituye la "extinción del dominio" como efecto del incumplimiento de dicha función social, por su "enajenación forzosa" a través de pública subasta. Es claro que la extinción del dominio es una forma de "confiscación", a nuestro juicio vedada por la nueva Carta Política, que la establece para el enriquecimiento ilícito, bajo la consideración jurídica de que en tales eventos no existe el "justo título" que constituye elemento necesario para la consolidación del dominio, de conformidad con la tradición romana de nuestro ordenamiento jurídico.

Por lo demás, se considera que una parte del sector constructor e inmobiliario, el que pone y arriesga su capital en la generación de empleo y riqueza, puede ser más productivo frente al desarrollo de terrenos ociosos que no cumplieron su función social en manos de sus propietarios iniciales, que muchos municipios del país que tienen grandes extensiones de terrenos sin desarrollar, si se tiene en cuenta que el factor "capacidad de gestión" puede ser tanto o más relevante que el de la propiedad de la tierra misma.

Acorde con las consideraciones generales expresadas, el Pliego de Modificaciones plantea algunas precisiones en cuanto a la operatividad de este instrumento, en orden a: i) Determinar plazos para el desarrollo o la construcción, teniendo en cuenta la dimensión de las operaciones a realizar en cada una de las actuaciones urbanísticas. ii) Señalar de manera expresa que los terrenos o inmuebles vinculados a este mecanismo bien pueden ser de propiedad pública, con el propósito de "poner en movimiento" grandes bolsas de terrenos fiscales. iii) Incluir de manera explícita la posibilidad de aplicar este mecanismo al desarrollo de unidades de actuación urbanística. iv) Aseverar las condiciones del adquirente del inmueble en la pública subasta que a su vez no lo desarrolle o construya en los términos previstos. Las propuestas correspondientes se resaltan a continuación:

Artículo 51. *Desarrollo y construcción prioritaria.* A partir de la fecha de vigencia de esta ley, *habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad* sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, *de propiedad pública o privada*, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen *dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.*

2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, *de propiedad pública o privada,* declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen *dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.*

3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, *de propiedad pública o privada*, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan *dentro del año siguiente a su declaratoria.*

"Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente ley."

Parágrafo. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el Programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del Plan de Ordenamiento.

Artículo 52. *Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística. En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación.*

Artículo 56. *Incumplimiento de la función social por parte del comprador. El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio o distrito. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor: La forma de pago será un cuarenta por ciento (40%) de cuota inicial y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.*

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

CAPITULO VII

Enajenación voluntaria y expropiación judicial

El capítulo correspondiente del proyecto aprobado por el Senado plantea interesantes modificaciones al tratamiento legal de estos mecanismos de adquisición de tierras para el desarrollo de proyectos de utilidad pública previstos en la Ley de Reforma Urbana, los cuales se orientan a agilizar dicha adquisición, estableciendo estímulos a la enajenación voluntaria, en cuanto al valor comercial, como variable determinante del precio de adquisición y a su fijación por parte de peritos privados, al tiempo que se plantea la agilización de los términos previstos en la Ley 9ª. Pero sin duda una innovación de trascendencia es la que se refiere a la posibilidad de que los particulares desarrollen por su propia cuenta y riesgo, los respectivos programas de utilidad pública, mediante la transferencia de los inmuebles adquiridos o expropiados para tales efectos por la entidad pública. En esta forma se facilita la participación privada en proyectos de renovación urbana, unidades de actuación a través de reajuste de tierras, programas de vivienda de interés social, equipamientos e instalaciones para los servicios públicos domiciliarios, etc. sin que el Estado se despoje de sus atribuciones en materia de expropiación, que constituyen sin duda alguna una de las expresiones de su función pública como representante del interés general y mediador de los conflictos o intereses particulares. No es posible pensar en que la facultad de expropiar se otorgue a particulares, pues además de estas consideraciones, es claro que los mecanismos de oferta y demanda constituyen su forma natural de adquirir o intercambiar bienes.

Como se deduce de lo expresado, la ponencia comparte el contenido básico del proyecto de ley aprobado por el Senado acerca de este tema, por lo cual el Pliego de Modificaciones en este punto se limita a proponer ajustes básicos para precisar puntos de procedimiento o clarificar aspectos menores de redacción, que no se justifican transcribir aquí.

CAPITULO VIII

Expropiación por vía administrativa

Al igual que en el mecanismo analizado en el aparte precedente, los ponentes consideran que el marco propuesto en el proyecto aprobado por el Senado como desarrollo legal de la norma constitucional se ajusta a las condiciones de equidad y la doctrina sobre la materia. Se destaca la necesidad de contar con este instrumento, como mecanismo para agilizar la adquisición de terrenos o inmuebles que se requieren con prontitud, según las condiciones de urgencia previstas, asegurando en todo caso, como a nuestro juicio lo dispone el texto aprobado, la justa compensación económica a sus propietarios, así como la garantía de la transparencia de la actuación de las autoridades administrativas competentes, en la medida en que la misma es objeto de revisiones por la justicia contenciosa, de acuerdo con procedimiento ampliamente detallado.

De acuerdo con lo anterior, las modificaciones que al respecto se proponen en el texto son más de forma que conceptuales, las cuales se orientan a incluir los proyectos de renovación dentro de los motivos de utilidad pública para aplicar este tipo de expropiación, a precisar los parámetros para la determinación de la instancia local que en todos los casos que definirá la ocurrencia de las causales de urgencia correspondientes, así como a incluir una norma de carácter fiscal que, al igual que en el procedimiento regulado por el capítulo precedente, estimule la enajenación directa del inmueble, además de las correspondientes a precisiones menores de tipo procedimental.

CAPITULO IX

Participación en la plusvalía

Desde el punto de vista filosófico y conceptual, la incorporación de este mecanismo de redistribución de los beneficios generados por

el ordenamiento urbano tiene todo el soporte, además de la propia consagración constitucional. Ya en la parte inicial de la ponencia se hizo el análisis relacionado con las variables de uso y aprovechamiento urbanos como determinantes del valor de la tierra, así como la relación de estos aprovechamientos de los instrumentos de ordenamiento del territorio, de competencia de las autoridades públicas. Por ello es evidente la necesidad de incorporar el desarrollo legal de la norma contenida en el artículo 82 de la Carta Política, que ordena la participación de las entidades públicas en la plusvalía generada por su acción urbanística, la cual incluso se encuentra ya consagrada en la Ley 9ª de 1989 con la denominación de "Contribución de Desarrollo Municipal".

Las modificaciones que en relación con este instrumento contiene el Pliego se orientan básicamente a precisar la forma de calcular el efecto plusvalía en la incorporación de suelo de expansión, hecho que en el proyecto aprobado por el Senado no tiene una solución específica, a ampliar algunos plazos para el cumplimiento de las distintas etapas de cálculo y liquidación del efecto, así como a organizar mejor sus contenidos para evitar reiteraciones que en lugar de precisar puedan confundir. Especial hincapié se hace en el punto de la plusvalía por obras públicas, definiendo de manera explícita el carácter subsidiario de la misma frente a la contribución de valorización. En relación con los Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo, se mantiene el propósito de los mismos, planteando para su regulación un texto más simple y corto. Los principales ajustes propuestos se resaltan a continuación:

Artículo 74. *Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

1. *Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.*

2. *Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.*

3. *El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.*

Artículo 85. *Independencia respecto de otros gravámenes. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 86 de esta ley, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.*

Parágrafo. *En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 73 de la presente ley, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.*

Artículo 86. *Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas. Cuando se ejecuten obras públicas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, distrito o área metropolitana, conforme a las siguientes reglas:*

1. *El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la presente ley.*

2. *En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la presente ley.*

3. *La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo 82 de la presente ley.*

4. *Se aplicarán las formas de pago reguladas en el artículo 83 de la presente ley.*

Parágrafo. *Además de los municipios y distritos, las áreas metropolitanas podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas que ejecuten, de acuerdo con lo que al respecto definan los planes de desarrollo metropolitano, aplicándose, en lo pertinente lo señalado en este capítulo sobre tasas de participación, liquidación y cobro de la participación.*

Artículo 87. *Derechos adicionales de construcción y desarrollo. Las administraciones municipales y distritales, previa autorización del concejo municipal o distrital, a iniciativa del alcalde, podrán emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 73 de esta ley, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital en la plusvalía generada.*

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

Artículo 88. *Títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Los títulos de que trata el artículo anterior, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores.*

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.

Artículo 89. *Exigibilidad y pago de los derechos adicionales. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva.*

CAPITULO X

Vivienda de interés social

1º. Los contenidos de este capítulo propuestos en el proyecto aprobado se conservan en términos generales, con determinadas precisiones en relación con el área de influencia de una ciudad en relación con los costos de la misma, el momento en el cual rigen los valores topes de la misma. En tal sentido se plantean los siguientes ajustes al texto que desarrolla su concepto legal, así:

Artículo 90. *Concepto de vivienda de interés social.* El artículo 44 de la Ley 9ª de 1989 quedará así:

Parágrafo 1º. Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo, que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, *serán aplicables a los municipios que conforman su Area Metropolitana, y a aquellos que dentro de su área de influencia evidencian impactos directos en la demanda de suelo e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales.*

Parágrafo 2º. *El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.*

2º. Con el propósito de viabilizar el desarrollo de programas de vivienda de este tipo se plantea de manera concreta la forma como los instrumentos de gestión de los planes de ordenamiento deben determinar que una parte del nuevo suelo de expansión se destine a estos fines, lo mismo que cuando se definan parámetros para el reordenamiento de la ciudad. Es absolutamente claro que la actividad básica de una ciudad es la vivienda y que un gran número de sus habitantes tiene una capacidad adquisitiva limitada que en condiciones de mercado a lo sumo le permite viviendas básicas que son precisamente las que conforman el gran universo de la vivienda de interés social. Por ello, cuando la ciudad se expande o se reorienta su desarrollo, una actividad de primer orden es la determinación de parámetros para la localización de viviendas de este tipo en zonas con adecuadas infraestructuras, lo cual no implica la segregación a la que aluden algunos urbanísticas cuando se trata este tópico, sino todo lo contrario, determinar terrenos que posibiliten su desarrollo, a través de normas urbanísticas de localización y usos, en desarrollo de la función social de la propiedad.

En armonía con estos principios, el Pliego propone la incorporación de un nuevo artículo, en la siguiente forma:

Artículo 91. *Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social. Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentaje del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.*

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente.

CAPITULO XI

Licencias y sanciones urbanísticas

1º. Los contenidos de este capítulo propuestos en el proyecto aprobado se conservan en términos generales, con algunas modificaciones al régimen del curador urbano que fue establecido mediante el Decreto-ley 2150 de 1995, con el propósito de precisar dicho régimen. En tal sentido se le introducen ajustes al texto que desarrolla su concepto legal:

Artículo 99. *Curador urbano.*

...

1. Para ser designado curador urbano se requiere poseer título profesional *y no haber sido objeto de sanciones en razón de su ejercicio.*

2. *Acreditar experiencia profesional mínima de diez años en planificación o gestión urbana.*

3. *Dentro del concurso para la designación de curadores, se evaluará tanto al postulante a curador como al personal que integra el grupo interdisciplinario de apoyo.*

4. *Las inhabilidades e incompatibilidades definidas para el curador urbano se extienden a todos los integrantes del grupo interdisciplinario de apoyo.*

5. *El alcalde municipal o distrital definirá la instancia de su administración encargada del seguimiento, vigilancia y control de las actividades de los curadores urbanos.*

6. *Los municipios con población inferior a los cien mil (100.000) habitantes podrán designar curadores urbanos, acogiéndose a las normas previstas en el Decreto-ley 2150 de 1995, la presente Ley y sus reglamentos.*

2º. Con el propósito de desanimar a los infractores urbanos se establecen unos topes más altos en las multas que se imponen como sanción y se precisa que éstas podrán ser sucesivas. En tal sentido se le introducen ajustes al texto que desarrolla su concepto legal:

Artículo 102. *Sanciones urbanísticas.*

...

1º. Multas *sucesivas* que oscilarán entre cien (100) y *quinientos (500)* salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra *y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.*

...

2º. Multas *sucesivas* que oscilarán entre setenta (70) y *cuatrocientos (400)* salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra *y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.*

...

3º. Multas *sucesivas* que oscilarán entre cincuenta (50) y *trescientos (300)* salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra *y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.*

...

4º. Multas *sucesivas* entre treinta (30) y *doscientos (200)* salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

5º. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

3º. Se introduce un nuevo artículo con el propósito de orientar a los concejos municipales y distritales sobre la necesidad de asignar a una instancia de la administración, la obligación de ejercer las actividades de vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas. En tal sentido, el pliego propone el siguiente texto:

Artículo 107. *Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente Ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.*

CAPITULO XI

Participación de la Nación en el desarrollo urbano

1º. En relación con esta temática el Pliego de Modificaciones incorpora las propuestas básicas previstas en el Proyecto de Ley 40 C/96 que se acumula al mismo, cuyo contenido se orienta a la formulación de instrumentos por parte de la Nación tendientes a promover el desarrollo equilibrado de los centros urbanos del país, fundamentados en una Política Nacional Urbana que deberá integrarse o incorporarse como componente del Plan Nacional de Desarrollo.

Para los ponentes, esta iniciativa parlamentaria reviste la mayor importancia, si se tiene en

cuenta que las estrategias de descentralización y autonomía de las entidades territoriales no pueden adolecer de unas políticas nacionales que les den coherencia y las articulen a un proyecto de Nación, en armonía con las necesidades e intereses regionales. Podría pensarse que las limitaciones del proceso de descentralización se relacionan, en alguna medida, con estas falencias, dado que ante la falta de instrumentos de acción marco, definidos en políticas y planes para la acción concertada y armónica, se establecen instrumentos de coadministración y control por parte de las entidades nacionales que atropellan las propias posibilidades de gestión descentralizada.

En el caso de las propuestas para el sector urbano planteadas por el proyecto acumulado, se recoge una realidad que hoy existe, en cuanto se cuenta con una Política Urbana claramente definida, pero que obedece a razones de coyuntura, por lo que de no plasmarse la necesidad de su adopción formal, mañana puede eliminarse o no actualizarse. Igualmente es pertinente la propuesta de instrumentar los objetivos y metas de la Política Nacional Urbana, mediante la definición de los planes correspondientes, con la determinación de los parámetros para definir los programas y proyectos que se constituyan en mecanismos de acción efectiva.

Adicional a estos mecanismos, y como instrumento de apoyo para su identificación, así como para la formulación de políticas sectoriales urbanas, el Proyecto plantea, y el Pliego acoge, el "Expediente Urbano", que no es otra cosa que la sistematización de la información relacionada con los atributos urbanos y la correspondiente a los aspectos macroeconómicos y de coyuntura. El Pliego propone adicionalmente la formalización del "Sistema de Información Urbano", que hoy opera el Ministerio de Desarrollo Económico como parte de los programas de la Política Urbana.

Los demás elementos de los contenidos del Proyecto acumulado pueden ser objeto de desarrollos reglamentarios, por lo cual el Pliego de Modificaciones no los acoge. Teniendo en cuenta lo expuesto, a continuación se resaltan los contenidos específicos del Pliego de Modificaciones en esta materia:

Artículo 108. *Política urbana y plan de desarrollo de la Nación. Como parte del Plan de Desarrollo, el gobierno nacional formulará la Política Nacional Urbana, tendiente a garantizar el desarrollo equilibrado y eficiente de los centros urbanos, la cual incluirá directrices, orientaciones, objetivos y estrategias, así como los parámetros para la determinación de los planes tendientes a su cumplimiento, lo mismo que las fuentes de financiación del componente nacional.*

Para tales efectos, el Ministerio de Desarrollo Económico formulará la Política Nacional Urbana y los planes tendientes a su ejecución, en armonía con los intereses regionales y locales.

Parágrafo. *En todo caso los planes correspondientes, en especial su componente financiero, deberán estar acorde con los contenidos del Plan de Inversiones del Plan Nacional de Desarrollo.*

Artículo 109. *Programas y proyectos. Dentro de los planes para la ejecución de la Política Nacional Urbana, el gobierno nacional incluirá los parámetros y directrices para determinación de los programas y proyectos objeto de su apoyo, para lo cual tendrá en cuenta entre otros aspectos, la localización geográfica de las ciudades, la categorización municipal, la dinámica demográfica, la situación socioeconómica, las ventajas relativas de competitividad y el esfuerzo fiscal.*

En todo caso, los programas y proyectos que se desarrollen con participación de la nación deberán promover el fortalecimiento de los corredores urbanos, su apoyo se dirigirá de manera prioritaria a la cooperación técnica para la aplicación de la política urbana y de los instrumentos contenidos en esta ley y en la Ley 9ª de 1989, así como caracterizarse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 111 y siguientes de la presente ley.

Artículo 110. *Expediente urbano. Con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales, los municipios y distritos deberán organizar un expediente urbano, conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de su organización territorial y urbana.*

Igualmente, el Ministerio de Desarrollo Económico organizará y mantendrá en debida operación, un sistema de información urbano que datos sobre suelo, vivienda, servicios públicos domiciliarios, espacio público, transporte urbano y equipamientos colectivos, en el cual se incluirá un banco de experiencias sobre el desarrollo de operaciones urbanas de impacto y sobre la aplicación de los instrumentos contenidos en la presente ley y en la Ley 9ª de 1989.

2º. Con el objeto de evitar equívocos que puedan conducir a interpretaciones erróneas acerca de las competencias y capacidades de las entidades nacionales en la ejecución de "Actuaciones urbanas integrales y macroproyectos urbanos", el Pliego de Modificaciones propone algunos ajustes en torno a estos conceptos y reduce algunos de sus contenidos que igualmente pueden ser objeto de decretos reglamentarios, en la siguiente forma:

Artículo 111. *Actuaciones urbanas integrales. Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.*

Cuando se solicite el concurso de la Nación, el Ministerio de Desarrollo Económico, a través de su Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable será la entidad encargada de determinar en forma específica y precisa las condiciones de participación de las entidades nacionales.

Las actuaciones urbanas integrales son aquellas que reúnen las siguientes características:

1. *Estar contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial, o en los planes parciales debidamente aprobados.*

2. *Garantizar un impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.*

3. *Integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del municipio o distrito sobre la estructura espacial de la ciudad.*

4. *Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.*

Parágrafo 1º. *Para los efectos de la presente ley, se entiende como componentes de la acción sectorial del municipio o distrito, las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a la renovación urbana; al saneamiento básico y al manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.*

Parágrafo 2º. *El Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable determinará la forma de participación de la nación, después de realizar una evaluación que establezca el impacto espacial y urbano de los proyectos que solicitan el apoyo.*

3º. Finalmente, el Pliego de Modificaciones precisa algunos aspectos de la norma proyectada acerca de la reestructuración del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable, que en adelante se denominaría con la expresión genérica de " Desarrollo Urbano", como parte del reajuste institucional que debe acompañar el ordenamiento jurídico objeto del proyecto de ley, que asegure una adecuada implantación y cumplimiento de la misma, así como el seguimiento y evaluación correspondientes. Texto que quedaría así:

Artículo 113. *Fortalecimiento del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. Para asegurar el cumplimiento de las funciones de apoyo y cooperación técnica a las entidades territoriales en la implementación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento del territorio municipal, así como para fortalecer su papel planificador, coordinador y promotor de la Política Nacional Urbana del Plan Nacional de Desarrollo, concédense facultades extraordinarias al gobierno nacional para que en un término de seis (6) meses reestructure al Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico, que en adelante se llamará Viceministerio de Desarrollo Urbano, el cual contará con una planta global y tendrá cuatro Direcciones: i) vivienda, suelo y construcción; ii) servicios públicos domiciliarios; iii) transporte urbano; y iv) Espacio Público, Ordenamiento Territorial y Urbano.*

Dentro de esta reestructuración se deberán redefinir las funciones del Consejo Superior de Desarrollo Urbano, Vivienda y Agua Potable de que trata el Decreto 2152 de 1992, que en adelante se llamará Consejo Superior de Desarrollo Urbano, ampliando el papel que desempeña como instancia de coordinación y de seguimiento de la política urbana del Plan Nacional de Desarrollo.

Antonio Alvarez Lleras, Evelio Ramírez Martínez.

CAMARA DE REPRESENTANTES

COMISION TERCERA CONSTITUCIONAL PERMANENTE

(Asuntos Económicos)

Santa Fe de Bogotá, D. C., 20 de marzo de 1997.

En la fecha se recibió en esta Secretaría en 38 folios útiles la ponencia para primer debate al Proyecto de ley número 102-C-96 y 52-S-95 "por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones", acumulado con el Proyecto de ley número 40-C-96 "por la cual se establecen los principios rectores y se expiden las normas generales para la formulación y elaboración de políticas y planes nacionales del sector urbano, se desarrolla el artículo 320 de la Constitución Política, se adiciona parcialmente la Ley 136 de 1994 y se dictan otras disposiciones complementarias", y pasa a la Secretaría General de la Cámara para su respectiva publicación en la ***Gaceta del Congreso***.

El Secretario General,

Herman Ramírez Rosales.

* * *

PLIEGO DE MODIFICACIONES AL PROYECTO DE LEY 102 DE 1996 DE CAMARA DE REPRESENTANTES, 52 DE 1995 SENADO

por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones, acumulado con el proyecto de Ley 40 de 1996 de la Cámara de Representantes, *por la cual se establecen los principios rectores y se expiden las normas generales para la formulación y elaboración de políticas y planes nacionales del sector urbano, se desarrolla el artículo 320 de la Constitución Política, se adiciona parcialmente la Ley 136 de 1994 y se dictan otras disposiciones complementarias.*

PROYECTO DE LEY DE ORDENAMIENTO URBANO

por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, se adiciona la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones.

El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO I

Objetivos y principios generales

Artículo 1º. *Objetivos.* La presente ley tiene por objetivos:

1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Areas Metropolitanas y la ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.

2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Artículo 2º. *Principios.* El ordenamiento del territorio fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.

2. La prevalencia del interés general sobre el particular

3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo 3º. *Función pública del urbanismo.* El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.

3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Artículo 4º. *Participación democrática.* En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2º.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos.

CAPITULO II

Ordenamiento del territorio municipal

Artículo 5º. *Concepto.* El ordenamiento del territorio municipal o distrital es un proceso que comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Artículo 6º. *Objeto.* El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.

2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.

3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.

El ordenamiento del territorio municipal y distrital se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

Artículo 7º. *Competencias en materia de ordenamiento territorial.* De acuerdo con los principios y normas constitucionales y legales, las competencias en materia de ordenamiento del territorio se distribuyen así:

1. A la Nación le compete la política general de ordenamiento del territorio en los asuntos de interés nacional: áreas de parques nacionales y áreas protegidas; localización de grandes proyectos de infraestructura; localización de formas generales de uso de la tierra de acuerdo con su capacidad productiva en coordinación con lo que disponga el desarrollo de la Ley del Medio Ambiente; determinación de áreas limitadas en uso por seguridad y defensa; los lineamientos del proceso de urbanización y el sistema de ciudades; la distribución de los servicios públicos e infraestructura social de forma equilibrada en las regiones y la conservación y protección de áreas de importancia histórica y cultural, así como los demás temas de alcance nacional, de acuerdo con sus competencias constitucionales y legales.

2. Al nivel departamental le corresponde la elaboración de los planes de ordenamiento del territorio con el fin de establecer escenarios de uso y ocupación del espacio de acuerdo con el potencial óptimo del ambiente y en función de los objetivos de desarrollo, potencialidades y limitantes biofísicos, económicos y culturales; definir una política de centros urbanos, de tal manera que facilite el desarrollo de su territorio; orientar la localización de la infraestructura física-social de manera que se reduzcan los desequilibrios en el desarrollo municipal; integrar y orientar los planes sectoriales departamentales, los de sus municipios y territorios indígenas, en concordancia con las directrices y estrategias de los objetivos regionales y nacionales.

3. Al nivel metropolitano le corresponde la elaboración de los planes integrales de desarrollo metropolitano y el señalamiento de los objetivos y criterios a los que deben acogerse los municipios al adoptar los planes de ordenamiento territorial en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994 y sus reglamentos.

4. Los municipios y los distritos deberán formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la presente ley, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

Parágrafo. Las competencias de las entidades públicas en desarrollo de la función del ordenamiento se desarrollarán dentro de los límites de la Constitución y las leyes, y atendiendo los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad.

La autonomía municipal estará determinada por el carácter prevaleciente de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materias de interés supramunicipal.

Artículo 8º. *Acción urbanística.* La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.

2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.

3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.

6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente ley.

7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.

9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.

10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.

11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.

12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la corporación autónoma regional de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.

13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.

14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

Parágrafo. Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente ley.

CAPITULO III

Planes de ordenamiento territorial

Artículo 9º. *Plan de ordenamiento territorial.* El Plan de Ordenamiento Territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán:

a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;

b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;

c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

Parágrafo. Cuando la presente ley se refiera a planes de ordenamiento territorial se entenderá que incluye todos los tipos de planes previstos en el presente artículo, salvo cuando se haga su señalamiento específico como el plan señalado en el literal a) del presente artículo.

Artículo 10. *Determinantes de los planes de ordenamiento territorial.* En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:

a) Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993, tales como las limitaciones derivadas del estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales;

b) Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, en las zonas marinas y costeras; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional de la respectiva jurisdicción, en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de

las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional de la respectiva jurisdicción; y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica;

c) Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales;

d) Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

2. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía.

Artículo 11. *Componentes de los planes de ordenamiento territorial.* Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar tres componentes:

1. El componente general del Plan, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

2. El componente urbano, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

3. El componente rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

Artículo 12. *Contenido del componente general del plan de ordenamiento.* El componente general del Plan de Ordenamiento deberá contener:

1. Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal y distrital, principalmente en los siguientes aspectos:

1.1 Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

1.2 Definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito.

1.3 Adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.

2. Contenido Estructural, el cual deberá establecer, en desarrollo y concreción de los aspectos señalados en el numeral 1. de este artículo, la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, así como otros elementos o equipamientos estructurantes de gran escala. En particular se deberán especificar:

2.1 Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.

2.2 El señalamiento de las áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, así como de las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

2.3 La determinación y ubicación en planos de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

2.4 La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.

2.5 La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos que estas categorías quedan definidas en el capítulo IV de la presente ley, y siguiendo los lineamientos de las regulaciones del Ministerio del Medio Ambiente en cuanto a usos del suelo, exclusivamente en los aspectos ambientales.

Parágrafo 1º. Para los efectos de la aplicación de las normas que aquí se establecen, se entenderá por estructura urbano-rural e intraurbana el modelo de ocupación del territorio que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, determina las grandes infraestructuras requeridas para soportar estas actividades y establece las características de los sistemas de comunicación vial que garantizarán la fluida interacción entre aquellas actividades espacialmente separadas.

Parágrafo 2º. En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, en adelante el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.

Artículo 13. *Componente urbano del plan de ordenamiento.* El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.

2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal, y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infra-estructuras.

3. La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

4. La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.

5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación.

6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.

7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.

8. La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto o mediano plazo, conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento, así como la expedición de las autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción.

9. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.

10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la Ley 9ª de 1989.

11. La expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 de la presente ley.

Artículo 14. *Componente rural del plan de ordenamiento.* El componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.

2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.

3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.

4. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.

5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.

La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

Artículo 15. *Normas urbanísticas.* Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

1. *Normas Urbanísticas Estructurales.* Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el contenido general del Plan y en los objetivos de mediano plazo del contenido urbanístico. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del Plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el capítulo IV de esta ley.

1.2 Las que establecen áreas y definen actuaciones urbanísticas relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del Plan, serán objeto de modificación.

2. *Normas urbanísticas generales.* Son aquellas que permitan establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como tratamientos y procedimientos de urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del Plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e, igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

2.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

2.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

2.3 La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el contenido general del Plan.

2.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que a delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

2.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

2.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para la compensación en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

2.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas y de las operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

2.8 Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

3. *Normas complementarias.* Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

3.1 La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

3.2 La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

3.3 Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones de renovación urbana o mejoramiento integral.

Parágrafo. Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

Artículo 16. *Contenido de los planes básicos de ordenamiento.* Los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial deberán contemplar los tres componentes a que se refiere el artículo 13 de la presente ley, con los siguientes ajustes, en orden a simplificar su adopción y aplicación:

1. En cuanto al componente general, el Plan Básico de Ordenamiento especificará por lo menos:

1.1 Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.

1.2 El establecimiento de las áreas de reserva y las regulaciones para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, así como para las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

1.3 La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.

1.4 La clasificación del territorio en suelo urbano y suelo rural, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos señalados en la presente ley.

1.5 El inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización e asentamientos humanos, por amenazas naturales o por condiciones de insalubridad.

2. En relación con el componente urbano, el Plan Básico deberá contener por lo menos:

2.1 La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas así como su proyección para las áreas de expansión, si se determinaren; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de vías y servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para equipamientos colectivos y espacios públicos para parques y zonas verdes públicas y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.

2.2 La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas urbanísticas que los complementan, así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

2.3 La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá las directrices y parámetros para la definición de usos para vivienda de interés social, tanto en suelos urbanos como de expansión urbana, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación.

2.4 La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano de acuerdo con lo que establece la presente ley y los demás contemplados en la Ley 9ª de 1989.

2.5 La expedición de normas urbanísticas generales sobre usos e intensidad de usos del suelo, tratamientos y procedimientos de urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión, si este último se establece. Se incluirán especificaciones de cesiones urbanísticas, aislamientos, volumetrías y alturas; la determinación de las zonas de mejoramiento integral, si las hay, y las demás que consideren convenientes las autoridades distritales o municipales.

3. El componente rural establecerá por lo menos las mismas previsiones indicadas para el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 17. *Contenido de los esquemas de ordenamiento territorial.* Los esquemas de ordenamiento territorial harán parte de los Planes de Desarrollo de los respectivos municipios y contendrán por lo menos, la división del territorio en suelo urbano y rural, la estructura general del suelo urbano, en especial, el plan vial y de servicios públicos domiciliarios, la determinación de las zonas de amenazas y riesgos naturales y las medidas de protección, las zonas de conservación y protección de recursos naturales y ambientales y las normas urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación, urbanización y edificación.

Artículo 18. *Programa de ejecución.* El Programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de Ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

El Programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del concejo por el alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

Dentro del Programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el Plan de Ordenamiento.

Artículo 19. *Planes parciales.* Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, incluyendo las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. El plan parcial incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características de área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial.

2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del Plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del Plan de Ordenamiento.

5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.

6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de

cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

Artículo 20. *Obligatoriedad de los planes de ordenamiento.* Cumplido el período de transición previsto en la presente ley para la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, las autoridades competentes sólo podrán otorgar licencias urbanísticas una vez que dicho Plan sea adoptado.

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del Plan o complementarias del mismo.

Artículo 21. *Armonía con el plan de desarrollo del municipio.* El Plan de Ordenamiento Territorial define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y distrital, señalando su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización, el cual estará vigente mientras no sea modificado o sustituido. En tal sentido, en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo de los municipios se tendrán en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio.

Artículo 22. *De la participación comunal en el ordenamiento del territorio.* Para efectos de organizar la participación comunal en la definición del contenido Urbano del plan de ordenamiento, las autoridades municipales o distritales podrán delimitar en el área comprendida dentro del perímetro urbano, los barrios o agrupamientos de barrios residenciales usualmente reconocidos por sus habitantes como referentes de su localización en la ciudad y que definen su pertenencia inmediata a un ámbito local o vecinal.

En el curso de la formulación y concertación de los planes generales o básicos de ordenamiento territorial y las organizaciones cívicas debidamente reconocidas de dichos agrupamientos de barrios, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos, podrán designar representantes para que transmitan y pongan a consideración sus propuestas sobre el contenido urbano del Plan.

Una vez surtido el proceso de adopción o revisión del Plan o de su contenido urbano, estas mismas organizaciones cívicas mantendrán su participación en el ordenamiento del territorio en los siguientes eventos:

1. Para proponer, en los casos excepcionales que consideren las normas urbanísticas generales, la asignación específica de usos y aprovechamientos del suelo en micro zonas de escala vecinal, esto es, en los casos donde el efecto se limite exclusivamente a sus respectivos territorios y no contraríen las normas estructurales.

2. Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del contenido urbano del Plan.

3. Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, a través de procedimientos acordes con las políticas locales de descentralización.

Artículo 23. *Formulación de los planes de ordenamiento territorial.* En un plazo máximo de dieciocho (18) meses a partir de la presente ley, y posteriormente dentro de los seis meses anteriores al término de vigencia del Plan de Ordenamiento, los gobiernos municipales y distritales, con la participación democrática prevista, formularán los planes de ordenamiento territorial, o adecuarán los contenidos de ordenamiento territorial de los planes de desarrollo de conformidad con lo señalado en esta ley.

En la formulación, adecuación y ajuste de los planes de ordenamiento se tendrá en cuenta el diagnóstico de la situación urbana y la evaluación del plan vigente.

Parágrafo. En los municipios en los cuales no se formulen los planes de ordenamiento dentro de los plazos previstos, las oficinas de planeación de los respectivos departamentos, previa consulta a las Corporaciones Autónomas Regionales que tengan jurisdicción sobre esos municipios, con el apoyo técnico del Ministerio del Interior, el Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable, el Inurbe, el IGAC y el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales, Ideam, el Ingeominas y las áreas metropolitanas, para los casos de municipios que formen parte de las mismas, podrán acometer su elaboración, quedando en todo caso los proyectos correspondientes sujetos a los procedimientos de concertación y aprobación establecidos en esta Ley.

Artículo 24. *Instancias de concertación y participación.* El alcalde distrital o municipal, a través de las oficinas de planeación o de la dependencia que haga sus veces, será responsable de coordinar la formulación oportuna del proyecto del Plan de Ordenamiento Territorial, y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.

En todo caso, antes de la presentación del proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial a consideración del concejo distrital o municipal, se surtirán los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. El proyecto de Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional correspondiente, para su aprobación en lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto por la ley 99 de 1993 y en especial por su artículo 66, para lo cual dispondrá de treinta (30) días; sólo podrá ser objetado por razones técnicas y fundadas en los estudios previos. Esta decisión será en todo caso apelable ante el Ministerio del Medio Ambiente.

2. Durante el mismo término previsto en el numeral anterior se surtirá la instancia de concertación con la Junta Metropolitana, para el caso de planes de ordenamiento de municipios que formen parte de áreas metropolitanas, instancia que vigilará su armonía con los planes y directrices metropolitanas, en asuntos de su competencia.

3. Una vez revisado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales y metropolitanas, en los asuntos de su competencia, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

4. Durante el período de revisión del Plan por la Corporación Autónoma Regional, la Junta Metropolitana y el Consejo Territorial de Planeación, la administración municipal o distrital solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales y realizará convocatorias públicas para la discusión del Plan, incluyendo audiencias con las juntas administradoras locales, expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio, debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del Plan. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22 de esta ley.

Las administraciones municipales y distritales establecerán los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial que garanticen su conocimiento masivo, de acuerdo con las condiciones y recursos de cada entidad territorial.

Parágrafo. La participación democrática deberá garantizarse en todas las fases del Plan de Ordenamiento, incluyendo el diagnóstico, las bases para su formulación, el seguimiento y la evaluación.

Artículo 25. *Aprobación de los planes de ordenamiento.* El proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial, como documento consolidado después de surtir la etapa de la participación democrática y de la concertación interinstitucional de que trata el artículo precedente, será presentado por el Alcalde a consideración del concejo municipal o distrital, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. Toda modificación propuesta por el concejo deberá contar con la aceptación de la administración.

Artículo 26. *Adopción de los planes.* Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna, el Alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

Artículo 27. *Procedimiento para planes parciales.* Para la aprobación de los planes parciales de que trata la presente ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.

3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

5. Una vez aprobado, el alcalde municipal o distrital adoptará el plan parcial por medio de decreto.

Artículo 28. *Vigencia y revisión del plan de ordenamiento.* Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión en concordancia con los siguientes parámetros:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres períodos de las administraciones municipales y distritales, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio del período de una nueva administración municipal o distrital.

2. Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos administraciones municipales y distritales, siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio del período de una nueva administración.

3. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán por un período mínimo correspondiente al término de una administración municipal y distrital, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana, así como en la evaluación de sus objetivos y metas.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

Artículo 29. *Consejo consultivo de ordenamiento.* El Consejo Consultivo de Ordenamiento será una instancia asesora de la administración municipal o distrital en materia de ordenamiento territorial. Estará conformado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano.

Serán funciones de este Consejo, además de las previstas en esta ley y su reglamento, el seguimiento del plan de ordenamiento y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso.

Parágrafo. Los miembros de este consejo podrán ser escogidos entre los integrantes del Consejo Territorial de Planeación.

CAPITULO IV

Clasificación del suelo

Artículo 30. *Clases de suelo.* Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 31. *Suelo urbano.* Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el Plan de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

Artículo 32. *Suelo de expansión urbana.* Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Artículo 33. *Suelo rural.* Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Artículo 34. *Suelo suburbano.* Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, no consideradas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

Artículo 35. *Suelo de protección.* Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

CAPITULO V

Actuación urbanística

Artículo 36. *Actuación urbanística pública.* Para la ejecución de los programas, proyectos y obras de responsabilidad pública previstos en los planes de ordenamiento y en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes podrán crear entidades urbanísticas especiales de carácter público o mixto, mediante la asociación con particulares, sin perjuicio de su ejecución privada, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente los municipios, distritos y áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5o. del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

Artículo 37. *Actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.* La ejecución de los proyectos y obras de parcelación, urbanización y construcción previstas o autorizadas en los planes de ordenamiento y en los instrumentos que los desarrollen, se realizará de acuerdo con los procedimientos previstos en las reglamentaciones municipales o distritales, las cuales garantizarán el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados al espacio público y la ejecución de las obras de urbanización, cuando a ello hubiere lugar.

Artículo 38. *Reparto equitativo de cargas y beneficios.* En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

Artículo 39. *Unidades de actuación urbanística.* Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización de terrenos y de construcción, en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende la porción de terreno, conformada por uno o varios predios, que debe ser planificada y gestionada conjuntamente, con el objeto de garantizar el uso racional del suelo y facilitar la dotación de sus infraestructuras para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos a cargo de sus propietarios, mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Artículo 40. *Desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística.* Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de terrenos que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los planes de ordenamiento territorial.

Artículo 41. *Delimitación de las unidades de actuación urbanística.* Los planes de ordenamiento territorial delimitarán las unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto, determinarán los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio, o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el plan de ordenamiento.

Una vez revisado por la autoridad de planeación municipal o distrital, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del alcalde municipal o distrital, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

Artículo 42. *Plan parcial.* Una vez delimitadas las unidades de actuación, se procederá a la formulación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo, señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habilitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Artículo 43. *Ejecución de las unidades de actuación urbanística.* El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los predios de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la aprobación del plan parcial no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los terrenos correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la presente ley.

Artículo 44. *Ejecución mediante reajuste de tierras.* Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelos de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano, respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociada según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora, mediante contratos de asociación o encargos fiduciarios, según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente, de conformidad con las determinaciones del plan parcial.

Con el proyecto urbanístico se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el caso se hará la correspondiente compensación económica.

Artículo 45. *Trámite del reajuste o la integración.* Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matricula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Artículo 46. *Cooperación entre partícipes.* Cuando para el desarrollo de una unidad de

actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una sociedad o celebrar los encargos de gestión que garanticen el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización.

Artículo 47. *Compensación en tratamientos de conservación.* Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, urbanística, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Artículo 48. *Fondos de compensación.* Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

Artículo 49. *Indices de edificabilidad.* Los planes de ordenamiento o los planes parciales que los desarrollen podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

Parágrafo. Confiérense facultades extraordinarias al Presidente de la República, por el término de seis (6) meses contados a partir de la vigencia de esta ley, para que dicte reglas relativas a los mecanismos que hagan viable la compensación mediante la transferencia de construcción y desarrollo.

Artículo 50. *Urbanización en suelo de expansión.* La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, según las previsiones de los planes de ordenamiento, pero en todo serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas de los terrenos necesarios para la localización de dichas infraestructuras.

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar que las inversiones municipales y distritales realizadas para estos fines sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

CAPITULO VI

Desarrollo y construcción prioritaria

Artículo 51. *Desarrollo y construcción prioritaria.* A partir de la fecha de vigencia de esta ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.

2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

"Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente ley."

Parágrafo. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el Programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del Plan de Ordenamiento.

Artículo 52. *Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística.* En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación.

Artículo 53. *Prórrogas.* La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial o el Programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal o distrital, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Artículo 54. *Iniciación del proceso de enajenación forzosa.* Corresponderá al alcalde municipal o distrital, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

Artículo 55. *Procedimiento para la enajenación forzosa.* Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal o distrital, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la presente ley para el propietario inicial.

2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

El mayor valor entre el avalúo catastral del inmueble en la fecha de la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria y el precio de la enajenación pertenecerá al municipio o distrito, el que deberá destinarlo a inversión en materia de vivienda de interés social.

Parágrafo. El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas para los particulares, dado que el municipio o distrito actúa únicamente como promotor de las transacciones que se definan.

Artículo 56. *Incumplimiento de la función social por parte del comprador.* El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio o distrito. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestre vencido.

CAPITULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 57. *Motivos de utilidad pública.* El artículo 10 de la Ley 9ª de 1989 quedará así:

"Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana;

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

f) Provisión de espacios públicos urbanos y ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los Planes de ordena-miento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley."

Artículo 58. *Entidades competentes.* El artículo 11 de la Ley 9ª de 1989 quedará así: "Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."Artículo 59. *Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.* El artículo 12 de la Ley 9ª de 1989 quedará así: "Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los Planes de ordenamiento territorial. Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes. Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa".

Artículo 60. *Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria.* Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989: El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las Lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica. La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación. La comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos. Parágrafo. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública par la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

Artículo 61. *Procedimiento para la expropiación.* Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.

3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equi-

valente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria.

4. Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto.

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

CAPITULO VIII

Expropiación por vía administrativa

Artículo 62. *Motivos de utilidad pública.* Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k) y l) del artículo 57 de la presente ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el Capítulo VI de la presente ley

Artículo 63. *Condiciones de urgencia.* Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital mediante acuerdo, o la Junta Metropolitana mediante resolución, según sea del caso. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

Artículo 64. *Criterios para la declaratoria de urgencia.* De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento.

2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.

3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 65. *Determinación del carácter administrativo.* La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

Artículo 66. *Indemnización y forma de pago.* En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 60 de la presente ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 1º. El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 2º. El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

Artículo 67. *Decisión de la expropiación.* Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 65 de la presente ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien inmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.

2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.

3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.

4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Publicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 68. *Notificación y recursos.* El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Artículo 69. *Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa.* Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes, transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

Artículo 70. *Proceso contencioso administrativo.* Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso-administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa.

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no haya apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare la nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

a) La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

b) La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución de la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si los valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

c) La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración no haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia;

d) La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

Artículo 71. *Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa.* El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

CAPITULO IX

Participación en la plusvalía

Artículo 72. *Noción.* De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Artículo 73. *Hechos generadores.* Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8º de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

La ejecución de proyectos específicos destinados a iniciar la dinámica de recuperación en zonas de renovación urbana no se considerará hecho generador de plusvalía.

Parágrafo. Para los efectos de esta ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional.

Artículo 74. *Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.* Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

Artículo 75. *Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.* Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metros cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 76. *Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.* Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora.

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 77. *Area objeto de la participación en la plusvalía.* El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Artículo 78. *Monto de la participación.* Los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Parágrafo 1º. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo 2º. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 82 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Artículo 79. *Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía.* El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 74, 75 y 76 de esta ley.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito avaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

Artículo 80. *Liquidación del efecto de plusvalía.* Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en

relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación de efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

Parágrafo. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

Artículo 81. *Revisión de la estimación del efecto de plusvalía.* Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 82. *Exigibilidad y cobro de la participación.* La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 73 de esta ley.

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo.

4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 86 y siguientes de la presente ley,

Parágrafo 1º. En el evento previsto en el numeral 1, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Parágrafo 2º. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 3º. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas.

Artículo 83. *Formas de pago de la participación.* La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.

2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

5. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 87 y siguientes.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 5 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

Parágrafo. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

Artículo 84. *Destinación de los recursos provenientes de la participación.* El producto de la participación en la plusvalía a favor de los municipios y distritos se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.

2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.

4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

5. Actuaciones urbanísticas en macro-proyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.

6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

Parágrafo. El Plan de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.

Artículo 85. *Independencia respecto de otros gravámenes.* La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 86 de esta ley, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

Parágrafo. En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 73 de la presente ley, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

Artículo 86. *Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas.* Cuando se ejecuten obras públicas en el Plan de Ordenamiento

Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, distrito o área metropolitana, conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

2. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la presente ley.

3. La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo 82 de la presente ley.

4. Se aplicarán las formas de pago reguladas en el artículo 83 de la presente ley.

Parágrafo. Además de los municipios y distritos, las áreas metropolitanas podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas que ejecuten, de acuerdo con lo que al respecto definan los planes de desarrollo metropolitano, aplicándose, en lo pertinente lo señalado en este capítulo sobre tasas de participación, liquidación y cobro de la participación.

Artículo 87. *Derechos adicionales de construcción y desarrollo.* Las administraciones municipales y distritales, previa autorización del concejo municipal o distrital, a iniciativa del alcalde, podrán emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 73 de esta ley, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital en la plusvalía generada.

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

Artículo 88. *Títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo.* Los títulos de que trata el artículo anterior, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores.

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.

Artículo 89. *Exigibilidad y pago de los derechos adicionales.* Los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva.

CAPITULO X

Vivienda de interés social

Artículo 90. *Concepto de vivienda de interés social.* El artículo 44 de la Ley 9ª de 1989 quedará así:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. El Gobierno Nacional reglamentará el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinado a los programas de vivienda.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destinen el Gobierno Nacional y las Cajas de Compensación Familiar, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender al cuarenta por ciento (40%) de población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos."

Parágrafo 1º. Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo, que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios que conforman su área metropolitana, y a aquellos que dentro de su área de influencia evidencian impactos directos en la demanda de suelo e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales.

Parágrafo 2º. El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.

Artículo 91. *Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social.* Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente.

Artículo 92. *Prestación de servicios públicos domiciliarios.* Para los efectos de esta ley y de la Ley 142 de 1994, considéranse "municipios menores" los clasificados en las categorías 5ª y 6ª de la Ley 136 de 1994. Como áreas o zonas urbanas específicas se entenderán los núcleos poblacionales localizados en suelo urbano que se encuentren clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.

Artículo 93. *Modificación de los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria del dominio.* Se introducen las siguientes modificaciones a los procedimientos de prescripción ordinaria y extraordinaria de dominio, regulados por la Ley 9ª de 1989 y el Código de Procedimiento Civil:

1. Los procesos de pertenencia de soluciones de vivienda de interés social, que se ajusten a lo previsto en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989, se tramitarán y decidirán en proceso abreviado, de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, en la Ley 9ª de 1989 y en las disposiciones adicionales contenidas en la presente ley.

2. Corresponde a los municipios y distritos, directamente o a través de los fondos municipales de vivienda de interés social y reforma urbana, prestar la asistencia técnica y la asesoría jurídica para adelantar los procesos de pertenencia en las urbanizaciones que hayan sido objeto de la toma de posesión o liquidación previstos en la Ley 66 de 1968, y respecto de las viviendas calificadas como de interés social que cumplan lo establecido en el artículo 51 de la Ley 9ª de 1989.

3. El juez que tenga a su cargo los procesos de prescripción ordinaria o extraordinaria de dominio, solicitará el avalúo de los inmuebles objeto del proceso para la definición del carácter de interés social, el cual debe ser rendido en un término no superior a 15 días hábiles.

5. El juez de conocimiento podrá abstenerse de la práctica de la inspección judicial a que se refiere el numeral 10 del artículo 407 del Código de Procedimiento Civil, y en su lugar dar aplicación a lo dispuesto por el inciso final del artículo 244 del mismo Código.

Artículo 94. *Transferencia de inmuebles.* Todas las asignaciones de subsidio familiar de vivienda en terrenos y las cesiones de que trata el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, que realicen las entidades públicas se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad.

En todo caso, los inmuebles cuya propiedad se adquiera conforme a lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 9ª de 1989, tendrán las mismas limitaciones establecidas en la Ley 3ª de 1991 para las viviendas adquiridas o mejoradas con el subsidio familiar de vivienda.

Artículo 95. *Limitación al subsidio familiar de vivienda en especie.* En ningún caso el Inurbe podrá asignar subsidio familiar de vivienda en especie mediante la entrega de terrenos que hayan sido ocupados con posterioridad a la expedición de la Ley 3ª de 1991.

Artículo 96. *Expropiación por motivos de equidad.* Se adiciona el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989 con el siguiente parágrafo:

Parágrafo. Para los efectos de que trata este artículo se presumirá el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente. El proceso será iniciado directamente por el alcalde municipal o distrital.

CAPITULO XI

Licencias y sanciones urbanísticas

Artículo 97. *Licencias.* Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a las normas contenidas en la Ley 9ª de 1989 y en el Decreto-ley 2150 de 1995 en materia de licencias urbanísticas:

1. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación y demolición-edificaciones, de urbanización y parcelación en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere licencia expedida por los municipios, los distritos especiales, el Distrito Capital, el departamento especial de San Andrés y Providencia o los curadores urbanos, según sea del caso.

Igualmente se requerirá licencia para el loteo o subdivisión de predios para urbanizaciones o parcelaciones en toda clase de suelo, así como para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

2. Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el Plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las entidades competentes y los curadores urbanos en quienes ellas hayan delegado, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

4. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

5. El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que firman los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

6. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 98. *Principios del régimen normativo.* La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de las licencias de que trata el artículo anterior, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.

2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

Artículo 99. *Curador urbano.* Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a la figura del curador urbano prevista en el Capítulo IV del Decreto-ley 2150 de 1995:

1. Para ser designado curador urbano se requiere poseer título profesional y no haber sido objeto de sanciones en razón de su ejercicio.

2. Acreditar experiencia profesional mínima de diez años en planificación o gestión urbana.

3. Dentro del concurso para la designación de curadores, se evaluará tanto al postulante a curador como al personal que integra el grupo interdisciplinario de apoyo.

4. Las inhabilidades e incompatibilidades definidas para el curador urbano se extienden a todos los integrantes del grupo interdisciplinario de apoyo.

5. El alcalde municipal o distrital definirá la instancia de su administración encargada del seguimiento, vigilancia y control de las actividades de los curadores urbanos.

6. Los municipios con población inferior a los cien mil (100.000) habitantes podrán designar curadores urbanos, acogiéndose a las normas previstas en el Decreto-ley 2150 de 1995, la presente ley y sus reglamentos.

Artículo 100. *Interpretación de las normas.* En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás, sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de vacíos, contradicciones o falta de claridad en la aplicación de la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares. Para el análisis y estudio correspondiente, las oficinas de planeación contarán con el criterio del Consejo Consultivo de Ordenamiento.

Artículo 101. *Infracciones urbanísticas.* Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones, sin la respectiva licencia.

En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo 99 de la presente ley.

Artículo 102. *Sanciones urbanísticas.* El artículo 66 de la Ley 9ª de 1989 quedará así:

"Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continua-

ción se determinan, por parte de los alcaldes municipales y distritales y el gobernador del departamento especial de San Andrés y Providencia, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentaren:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales en razón de los perjuicios que se ocasionen con estos actos por parte de los propietarios, promotores y urbanizadores.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que más adelante se señala.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Multas sucesivas entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o distritales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

Parágrafo 1º. Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 2º. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, distrital o del departamento especial de San Andrés y Providencia, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere.

Artículo 103. *Adecuación a las normas.* En los casos previstos en el numeral 2º del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo del artículo anterior.

En los casos previstos en el numeral 3º del artículo 106 de la presente ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el parágrafo 1º del artículo anterior.

Artículo 104. *Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación.* Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el término determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9ª de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

Artículo 105. *Restitución de elementos del espacio público.* Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el numeral 4º del artículo 106 de la presente ley y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

Artículo 106. *Procedimiento de imposición de sanciones.* Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta ley y cese la conducta infractora.

Artículo 107. *Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas.* Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

CAPITULO XII

Participación de la Nación en el desarrollo urbano

Artículo 108. *Política urbana y plan de desarrollo de la Nación.* Como parte del Plan de Desarrollo, el Gobierno Nacional formulará la Política Nacional Urbana, tendiente a garantizar el desarrollo equilibrado y eficiente de los

centros urbanos, la cual incluirá directrices, orientaciones, objetivos y estrategias, así como los parámetros para la determinación de los planes tendientes a su cumplimiento, lo mismo que las fuentes de financiación del componente nacional.

Para tales efectos, el Ministerio de Desarrollo Económico formulará la Política Nacional Urbana y los planes tendientes a su ejecución, en armonía con los intereses regionales y locales.

Parágrafo. En todo caso los planes correspondientes, en especial su componente financiero, deberá estar acorde con los contenidos del Plan de Inversiones del Plan Nacional de Desarrollo.

Artículo 109. *Programas y proyectos.* Dentro de los planes para la ejecución de la Política Nacional Urbana, el gobierno nacional incluirá los parámetros y directrices para determinación de los programas y proyectos objeto de su apoyo, para lo cual tendrá en cuenta entre otros aspectos, la localización geográfica de las ciudades, la categorización municipal, la dinámica demográfica, la situación socioeconómica, las ventajas relativas de competitividad y el esfuerzo fiscal.

En todo caso, los programas y proyectos que se desarrollen con participación de la Nación deberán promover el fortalecimiento de los corredores urbanos, su apoyo se dirigirá de manera prioritaria a la cooperación técnica para la aplicación de la política urbana y de los instrumentos contenidos en esta ley y en la Ley 9ª de 1989, así como caracterizarse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 111 y siguientes de la presente ley.

Artículo 110. *Expediente urbano.* Con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales, los municipios y distritos deberán organizar un expediente urbano, conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de su organización territorial y urbana.

Igualmente, el Ministerio de Desarrollo Económico organizará y mantendrá en debida operación, un sistema de información urbano de datos sobre suelo, vivienda, servicios públicos domiciliarios, espacio público, transporte urbano y equipamientos colectivos, en el cual ser incluirá un banco de experiencias sobre el desarrollo de operaciones urbanas de impacto y sobre la aplicación de los instrumentos contenidos en la presente ley y en la Ley 9ª de 1989.

Artículo 111. *Actuaciones urbanas integrales.* Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.

Cuando se solicite el concurso de la Nación, el Ministerio de Desarrollo Económico, a través de su Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable será la entidad encargada de determinar en forma específica y precisa las condiciones de participación de las entidades nacionales.

Las actuaciones urbanas integrales son aquellas que reúnen las siguientes características:

1. Estar contempladas en el Plan de Ordenamiento Territorial, o en los planes parciales debidamente aprobados.

2. Garantizar un impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.

3. Integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del municipio o distrito sobre la estructura espacial de la ciudad.

4. Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

Parágrafo 1º. Para los efectos de la presente ley, se entiende como componentes de la acción sectorial del municipio o distrito, las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a la renovación urbana; al saneamiento básico y el manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

Parágrafo 2º. El Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable determinará la forma de participación de la Nación, después de realizar una evaluación que establezca el impacto espacial y urbano de los proyectos que solicitan el apoyo.

Artículo 112. *Macroproyectos urbanos.* La ejecución de actuaciones urbanas integrales se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos.

Los macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

1. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.

2. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.

3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio o distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que esta ley crea o modifica con dicho propósito.

Artículo 113. *Fortalecimiento del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable.* Para asegurar el cumplimiento de las funciones de apoyo y cooperación técnica a las entidades territoriales en la implementación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento del territorio municipal, así como para fortalecer su papel planificador, coordinador y promotor de la Política Nacional Urbana del Plan Nacional de Desarrollo, concédense facultades extraordinarias al Gobierno Nacional para que en un término de seis (6) meses reestructure al Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico, que en adelante se llamará Viceministerio de Desarrollo Urbano, el cual contará con una planta global y tendrá cuatro Direcciones: i) vivienda, suelo y construcción; ii) servicios públicos domiciliarios; iii) transporte urbano; y iv) Espacio Público, Ordenamiento Territorial y Urbano.

Dentro de esta reestructuración se deberán redefinir las funciones del Consejo Superior de Desarrollo Urbano, Vivienda y Agua Potable de que trata el Decreto 2152 de 1992, que en adelante se llamará Consejo Superior de Desarrollo Urbano, ampliando el papel que desempeña como instancia de coordinación y de seguimiento de la política urbana del Plan Nacional de Desarrollo.

CAPITULO XIII

Disposiciones generales

Artículo 114. *Procedimiento de la acción de cumplimiento.* Toda persona, directamente o a través de un apoderado, podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o acto administrativo relacionado con la aplicación de los instrumentos previstos en la Ley 9ª de 1989 y la presente ley.

La acción de cumplimiento se dirigirá contra la autoridad administrativa que presuntamente no esté aplicando la ley o el acto administrativo. Si su no aplicación se debe a órdenes o instrucciones impartidas por un superior, la acción se entenderá dirigida contra ambos aunque podrá incoarse directamente contra el jefe o director de la entidad pública a la que pertenezca el funcionario renuente. Esta acción se podrá ejercitar sin perjuicio de las demás acciones que la ley permita y se deberá surtir el siguiente trámite:

1. El interesado o su apoderado presentará la demanda ante el juez del circuito la cual contendrá, además de los requisitos generales previstos en el Código de Procedimiento Civil, la especificación de la ley o acto administrativo que considera no se ha cumplido o se ha cumplido parcialmente, la identificación de la autoridad que, según el demandante debe hacer efectivo el cumplimiento de la ley o acto administrativo y la prueba de que el demandante requirió a la autoridad para que diera cumplimiento a la ley o acto administrativo.

2. El juez a quien le corresponda el conocimiento, verificará que la demanda se ajuste a los requisitos legales y en caso de no ser así, no la admitirá y le indicará al interesado los defectos de que adolece para que los subsane en un término de cinco (5) días hábiles. Si el demandante no los corrigiere, la rechazará.

3. Admitida la demanda, el juez dispondrá de un término de diez (10) días hábiles para practicar las pruebas que considere necesarias.

4. Vencido el plazo previsto en el numeral anterior, el juzgado dará traslado de lo actuado a las partes para que en un término de cinco (5) días presenten sus alegaciones.

5. Vencido el término para alegar, el juez dispondrá de diez (10) días hábiles para dictar sentencia. Cuando se compruebe durante el proceso que la autoridad demandada no dio cumplimiento a una ley o acto administrativo, la sentencia ordenará a la autoridad renuente iniciar su cumplimiento en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, término dentro del cual deberá remitir al juzgado copia del acto mediante el cual ejecuta el mandato previsto en la ley o acto administrativo.

6. En caso de que la autoridad requerida para el cumplimiento de su deber, mediante sentencia no cumpla con la orden judicial en el término establecido en el numeral anterior, se incurrirá en la sanción prevista en los artículos 150 y 184 del Código Penal, para lo cual se remitirá copia de lo actuado a la autoridad judicial competente.

7. La sentencia que se dicte como resultado de la acción de cumplimiento será susceptible de los recursos de reposición y apelación, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Civil.

8. Sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar, cuando se compruebe que el demandante ha actuado con temeridad o mala fe, responderá por los perjuicios que con sus actuaciones cause al demandado, a terceros y a la administración de justicia. Si en el proceso o actuación aparece prueba de tal conducta, el juez impondrá la correspondiente condena en la sentencia.

Parágrafo. La solicitud de acción de cumplimiento sustanciará con prelación posponiendo cualquier otro asunto con excepción de las acciones de tutela.

Artículo 115. *Incorporación de áreas públicas.* Adiciónase el artículo 5º de la Ley 9ª de 1989 con el siguiente parágrafo:

"Parágrafo. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo".

Artículo 116. *Bancos inmobiliarios.* Los Bancos de Tierras a los que se refieren los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 podrán optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta. Estas entidades, además de las funciones previstas en las referidas normas, podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del correspondiente municipio o distrito.

Cuando ingresen al patrimonio de estos Bancos terrenos ejidales, éstos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos.

Artículo 117. *Renovación urbana.* En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los Capítulos VII y VIII de la presente ley deberá pagarse preferencialmente así:

1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.

2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.

En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquéllos. Para tales efectos, la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto, mediante decreto reglamentario

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, les garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto.

Los recursos correspondientes provendrán de los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana, de la participación en plusvalías o de los demás recursos municipales.

Artículo 118. El artículo 57 de la Ley 9ª de 1989 quedará así: "El permiso de que trata el numeral 2 del Decreto 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda, se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma, acompañados de los planos y presupuéstos financieros respectivos. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición".

Artículo 119. Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentamientos humanos, serán entregadas a las Corporaciones Autónomas Regionales para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación. En todo caso, el alcalde municipal o distrital respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho.

CAPITULO XIV

Disposiciones transitorias

Artículo 120. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la vigencia de la presente ley, los alcaldes municipales y distritales deberán remitir a la respectiva Autoridad Ambiental, los planes y reglamentos de usos del suelo expedidos de conformidad con la Ley 9ª de 1989, con el fin de que éstas, en un término igual, los estudien y aprueben en lo que se refiere a los aspectos exclusivamente ambientales, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 8º del Decreto 1753 de 1994 y aquellos que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 121. Mientras los municipios y distritos adoptan o adecúan los Planes de ordenamiento territorial en el término previsto en el artículo 23 de esta ley, regirán en las materias correspondientes los Planes de Desarrollo, los Planes Maestros de Infraestructuras, los Códigos de Urbanismo y normas urbanísticas vigentes.

Artículo 122. Los inmuebles que fueron declarados en el respectivo plan de desarrollo municipal o distrital, como de desarrollo o construcción prioritarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 9ª de 1989 continuarán el procedimiento establecido en dicha ley para extinción de dominio.

Artículo 123. Cuando se hubiere iniciado el proceso de enajenación voluntaria que establece la Ley 9ª de 1989 y existiere inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la oferta de compra correspondiente, el proceso se regirá por el avalúo administrativo especial establecido en dicha ley. Lo mismo se aplicará a las adquisiciones de predios con destino a las obras financiadas mediante contribuciones de valorización que se encuentren decretadas.

Artículo 124. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, las autoridades municipales y distritales deberán ajustar las normas urbanísticas a los principios enunciados en el artículo 98 y siguiendo los criterios de prevalencia expresados en el Capítulo III de esta ley.

Artículo 125. La definición de vivienda de interés social contenida en la Ley 9ª de 1989 continuará vigente en relación con las actuaciones que se hubieren iniciado con anterioridad a la vigencia de esta ley relacionadas con este tipo de vivienda. En particular esta transición se aplicará a la calificación de programas para efectos de financiación o subsidios de vivienda y los procesos de pertenencia y demás mecanismos para su legalización o regularización urbanística.

Artículo 126. Las normas contenidas en la presente ley, son aplicables a los municipios, distritos especiales, Distrito Capital y al departamento especial de San Andrés y Providencia.

Artículo 127. Las disposiciones de la presente ley rigen a partir de su publicación y:

1. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Ley 9ª de 1989: incisos 3º y 4º del artículo 13; incisos 2º y 3º del artículo 21; inciso 5º y 6º del artículo 25; inciso 2º del artículo 26; el 2º inciso del artículo 39, el tercer inciso del artículo 47 y los

artículos 1º, 2º, 3º, 18, 19, 27, 31, 40, 41, 42, 44, 63, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 106, 107, 108, 109, 110 y 111.

2. Sustituyen expresamente las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Ley 9ª de 1989: inciso 1º del artículo 15, incisos 2º y 4º del artículo 32, inciso 3º del artículo 78, y los artículos 4º, 10, 12, 40, 41, 42, 52, 66, 80, 81, 82 y 83.

3. Modifica expresamente el contenido de los siguientes artículos de la Ley 9ª de 1989: incisos 1º y 4º del artículo 21; los incisos 1º y 3º del artículo 26; los artículos 70 y 71.

4. Adiciona el contenido de los siguientes artículos de la Ley 9ª de 1989: 5º, 53, y 77.

5. Deroga expresamente el artículo 3º de la Ley 2ª de 1991.

6. Deroga expresamente el artículo 28 de la Ley 3ª de 1991.

7. Deroga expresamente las disposiciones de los artículos 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 41, 44, 45, 46, 47, 52, 53, 55, 58 y 281 del Decreto 1333 de 1986.

8. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en el numeral 5º del artículo 32 de la Ley 136 de 1994.

9. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en el parágrafo del artículo 51 y el artículo 54 del Decreto-ley 2150 de 1995.

Artículo 128. Otórganse facultades extraordinarias al Presidente de la República por el término de seis meses, contados a partir de la vigencia de esta ley, para que a través de decreto con fuerza de ley compile las normas contenidas en las Leyes 09 de 1989, 02 de 1991 y en la presente ley en un solo cuerpo normativo, de conformidad con las modificaciones, supresiones y adiciones contenidas en esta ley.

En ejercicio de las facultades aquí otorgadas el Gobierno Nacional no podrá crear nuevas normas, ni modificar la redacción de lo aprobado por el Congreso, pero sí podrá agrupar el contenido por títulos y capítulos con el fin de facilitar la interpretación y aplicación de las normas.

De los honorables Congresistas,

Evelio Ramírez Martínez,
Antonio Alvarez Lleras,

Representantes a la Cámara.

ANEXO

ESTRUCTURA DEL PROYECTO DE LEY, DE ACUERDO CON LO PLANTEADO EN EL PLIEGO DE MODIFICACIONES.

CAPITULO I

Objetivos y principios

· Objetivos de la ley, corresponde al mismo artículo 1º del proyecto.

· Principios del ordenamiento: artículo nuevo -2º.- en el cual se determinan los principios jurídicos que soportan la intervención del Estado en la ocupación y usos del suelo, esto es, en el ordenamiento del territorio.

· Función pública del urbanismo y sus fines: con base en las disposiciones del texto anterior en materia de ordenamiento.

· Participación democrática: recoge el anterior artículo 6º.

CAPITULO II

Ordenamiento del territorio municipal

Se propone una organización diferente del capítulo, si su contenido se mantiene en términos generales. Se plantea como título del mismo la denominación más amplia de "ordenamiento" en relación con la "acción urbanística" que en realidad constituye una expresión de la función pública del ordenamiento.

· Concepto de ordenamiento: corresponde al artículo 7º anterior.

· Objeto del ordenamiento: texto del artículo 8º anterior.

· Competencias en materia de ordenamiento: adaptación de los artículos 2º y 3º anteriores.

· Acción urbanística: como expresión de la función pública del ordenamiento, se incorpora dentro de este capítulo, precisando su concepto.

CAPITULO III

Planes de ordenamiento del territorio

La estructura del capítulo corresponde casi en su totalidad a la del texto del proyecto aprobado por el Senado, lo mismo que su contenido, con las precisiones que a continuación se señalan de manera general:

· Concepto y tipos de planes: Igual al texto anterior.

· Determinantes de los planes: Idem.

· Componentes de los planes: se cambia la denominación de "urbanístico" por "urbano".

· Componente General: igual, con algunas precisiones de redacción.

· Componente Urbano: Idem.

· Componente Rural: igual, cambiando su ubicación, para colocarlo a continuación del componente urbano.

· Normas Urbanísticas: por organización su texto se ubica a continuación de los diferentes componentes de los planes. Se adiciona un parágrafo en relación con la vivienda de interés social.

· Planes Básicos: corresponde al escrito anterior, con ajustes de redacción.

· Esquemas de Ordenamiento: idéntico al texto aprobado.

· Programa de Ejecución: se propone una redacción más sencilla, eliminando algunos apartes no necesarios.

· Planes Parciales: el mismo contenido del la versión del Senado, con ligeras precisiones temáticas.

· Obligatoriedad de los planes: se adiciona con una disposición para definir efectos de su no adopción.

· Formulación y adopción de los planes: similar contenido al texto del proyecto aprobado, con ligeras modificaciones para precisar algunos aspectos operativos.

· Planes Parciales: idéntico al texto anterior.

· Vigencia y revisión: se proponen ajustes en los períodos correspondientes, para adecuarlos a los períodos de las administraciones locales, sin definir un término preciso.

· Consejo Consultivo de Ordenamiento: se define el alcance de esta instancia, creada en el proyecto anterior, pero sin parámetros para su conformación y funciones.

CAPITULO IV

Clasificación del suelo

La organización y denominación del capítulo se ajusta al texto del proyecto anterior, con determinados ajustes temáticos para precisar sus contenidos en algunas de sus disposiciones, así:

· Clases de suelo: se elimina la frase inicial del artículo correspondiente.

· Suelo urbano: se propone la adición de un párrafo para incluir las áreas centrales de los corregimientos.

· Suelo rural: idéntico al texto anterior.

· Suelo suburbano: se plantea una redacción alternativa de su inciso 2º. para concretar la forma de incorporación de éste al suelo urbano.

· Suelo de protección: igual contenido al texto anterior.

CAPITULO V

Actuación urbanística

Este capítulo se reestructura y reordena completamente, con el propósito de precisar el alcance y efectos del mecanismo de gestión a través de las "unidades de actuación urbanística", propuestas en el proyecto aprobado por el Senado; precisar la noción y efectos del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento urbano y clarificar los sistemas para llevar a cabo el principio, uno de los cuales es el reajuste de tierras, razón por lo cual las disposiciones relativas al mismo, que se encontraban en un capítulo independiente en el proyecto aprobado por el Senado, se incorporan a este capítulo.

Otras de las disposiciones que aparecían en el texto anterior se eliminan, por considerarse más conveniente su desarrollo a través de decretos reglamentarios, como son las nociones de las Actuaciones de urbanización, construcción, etc.

De conformidad con lo expresado, a continuación se describe la nueva organización propuesta para este capítulo, con las referencias generales sobre el contenido de sus disposiciones:

· Actuación urbanística pública: corresponde a una adaptación del artículo 38 anterior.

· Actuaciones de parcelación, urbanización y construcción: versión resumida en un solo artículo, que recoge los objetivos de las definiciones de estas actuaciones en el texto anterior.

· Reparto equitativo de las cargas y beneficios: propone una redacción ampliada del artículo 38 anterior.

· Unidades de actuación urbanística: recoge el texto del anterior artículo 40, sobre "unidades mínimas de actuación urbanística", con ligeros ajustes.

· Desarrollo prioritario de unidades de actuación: nueva disposición tendiente a concretar la posibilidad de desarrollo prioritario a través de este mecanismo de gestión.

· Delimitación de las unidades de actuación, plan parcial y mecanismos de ejecución de las mismas: nuevos contenidos que precisan la forma de operación de estas unidades.

· Ejecución mediante reajuste de tierras: Desarrolla y precisa las disposiciones sobre su operación previstas en el proyecto aprobado.

· Ejecución mediante cooperación entre partícipes: plantea una alternativa para el desarrollo de unidades de actuación, no precisada en la versión anterior.

· Compensación en tratamientos de conservación: corresponde al contenido del artículo 51 anterior.

· Fondos de Compensación: Idem.

· Indices de Edificabilidad: Idem.

· Urbanización en suelo de expansión: propuesta para precisar los alcances y brindar una mayor flexibilidad, en relación con el contenido del parágrafo del artículo 52 del texto aprobado.

CAPITULO VI

Desarrollo y construcción prioritaria

Corresponde al Capítulo IX del proyecto aprobado por el Senado. Se propone su cambio de ubicación para visualizarlo como uno de los instrumentos de gestión urbanística privada y al mismo tiempo, resaltar su importancia.

Su contenido en términos generales se ajusta al del referido proyecto, con precisiones en cuanto a los plazos para el cumplimiento de las prioridades y el señalamiento explícito de que los terrenos e inmuebles objeto del mismo pueden ser públicos o privados. La propuesta de estructura y contenido del capítulo es la siguiente, en términos generales:

· Desarrollo y Construcción Prioritaria: corresponde al texto del anterior artículo 70, con las precisiones señaladas.

· Desarrollo y Construcción Prioritaria en Unidades de Actuación: nuevo texto para armonizarlo con propuesta en sentido análogo en el *capítulo* de unidades de actuación, ya reseñado.

· Prórrogas de los plazos previstos para el cumplimiento de la prioridad: Se adecua a lo previsto sobre el tema en el artículo 71 de la versión aprobada.

· Iniciación del proceso de enajenación forzosa y procedimiento: adaptación del contenido de los artículos 72, 73 y 74 del texto referido.

· Incumplimiento de la función social por parte del adquirente en la pública subasta: se propone un tratamiento más severo cuando se dé este evento.

CAPITULO VII

Enajenación voluntaria y expropiación judicial

Se trata del contenido del anterior Capítulo VII, con algunos ajustes relacionados con detalles de procedimiento, cuya estructura es idéntica a la del proyecto anterior, así:

· Motivos de Utilidad Pública: Igual al contenido del texto anterior, con mínimas precisiones de redacción.

· Entidades Competentes: idéntico.

· Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento: Idem.

· Modificaciones al procedimiento de la enajenación forzosa: igual al texto anterior, con precisiones temáticas.

· Procedimiento de expropiación: Idem.

CAPITULO VIII

Expropiación por vía administrativa

Al igual que el capítulo precedente, el contenido de éste se mantiene, al igual que su estructura. Se proponen algunas modificaciones de composición:

· Motivos de utilidad pública: Corresponde al texto anterior, agregando la renovación urbana y el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en los procesos de enajenación forzosa.

· Condiciones de Urgencia: Se propone determinar la instancia que las determina.

· Criterios para la declaratoria de urgencia: Igual contenido, con parámetros para la precisión de la causal 1.

· Determinación del carácter administrativo; indemnización y forma de pago; decisión y efecto de la expropiación: son materias con semejante tratamiento al del proyecto aprobado, con ligeros ajustes de operación y la inclusión de una disposición de carácter fiscal para estimular la enajenación voluntaria.

· Proceso Contencioso Administrativo: Idéntico al texto anterior.

CAPITULO IX

Participación en la plusvalía

Su contenido corresponde al Capítulo X del proyecto de ley aprobado por el Senado. El Pliego de Modificaciones propone ajustes en las disposiciones que lo conforman, para resumir algunas que aparecían como reiterativas, así como precisar sus alcances en cuanto al efecto plusvalía en la incorporación del suelo de expansión y sus relaciones e independencia con la contribución de valorización. La estructura propuesta es la siguiente:

· Noción: corresponde de manera general al texto aprobado por el Senado.

· Hechos Generadores: Idem.

· Efecto plusvalía en la incorporación de suelo de expansión urbana: artículo nuevo, dado que esta situación no estaba claramente tratada en el texto anterior.

· Efecto plusvalía por cambio de uso: propuesta de texto muy semejante al previsto en el proyecto aprobado.

· Efecto plusvalía por mayor aprovechamiento del suelo: Idem.

· Area objeto de la participación: artículo nuevo que concentra disposiciones dispersas sobre el tema.

· Monto de la participación: igual al texto anterior, con precisiones de redacción en sus parágrafos.

· Procedimiento de cálculo: corresponde al contenido general del proyecto aprobado, con modificaciones en los plazos.

· Liquidación del efecto plusvalía: Igual contenido al aprobado en el proyecto, incluyendo un parágrafo que en el mismo aparecía como artículo independiente.

· Revisión de la Liquidación: Igual al texto anterior.

· Exigibilidad y cobro: Corresponde al texto de varios artículos del proyecto aprobado, que se agrupan por razones de unidad temática.

· Formas de pago y destino de la participación: semejantes al texto anterior, con ajustes de redacción.

· Independencia respecto de otros gravámenes: se clarifica la norma de la versión anterior.

· Plusvalía en razón de obras públicas: igualmente se precisa su contenido para determinar la prevalencia de la contribución de valorización para estos casos.

· Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollo: se reorganiza en unos pocos artículos el contenido sobre esta materia, dado que la versión anterior presentaba reiteraciones que se prestaban a equívocos en su interpretación.

CAPITULO X

Vivienda de interés social

Se cambia a ubicación del capítulo correspondiente al anterior XII, con el propósito de incluir sus disposiciones en la parte sustantiva del proyecto y resaltar la importancia de sus contenidos.

Se desarrolla con algún detalle, mediante la propuesta de un nuevo artículo, los contenidos de los planes de ordenamiento en relación con la vivienda de interés social.

Se proponen algunas precisiones temáticas en los diferentes contenidos del capítulo, cuya estructura quedará de la siguiente forma:

· Concepto de vivienda de interés social: semejante al texto anterior, delimitando algunos aspectos específicos.

· Planes de Ordenamiento y vivienda de interés social: artículo nuevo

· Ajustes en los procedimientos de prescripción: se propone una pequeña adición al contenido del artículo para facilitar el desarrollo de los procesos de pertenencia.

· Expropiación por motivos de equidad: se plantea igualmente a complementar su contenido en aspectos procedimentales.

CAPITULO XI

Licencias y sanciones urbanísticas

Corresponde al mismo capítulo del proyecto aprobado por el Senado, con idéntica estructura. Las propuestas de ajustes se refieren a ciertos ajustes en el marco normativo de los curadores urbanos y en el monto de las sanciones urbanísticas, cuya síntesis se describe a continuación:

· Licencias urbanísticas: Igual al texto anterior, con precisiones mínimas.

· Principios del régimen normativo: idéntico a la versión anterior.

· Curador Urbano: Se plantean modificaciones teniendo en cuenta la operación actual de esta instancia. Por igual razón se eliminan algunos artículos del proyecto aprobado.

· Infracciones urbanísticas: Igual al texto aprobado.

· Sanciones urbanísticas: se proponen ajustes en sus montos.

· Adecuación a las normas, obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación y restitución de elementos del espacio público son temas que mantienen idéntico contenido al texto aprobado por el Senado.

CAPITULO XII

Participación de la Nación en el desarrollo urbano

El Pliego de Modificaciones recoge las propuestas básicas que sobre el tema contempla el proyecto aprobado, con algunas modificaciones para evitar equívocos frente a la autonomía local. Igualmente incorpora los contenidos básicos del Proyecto de ley 40 C/96, acumulado a los proyectos objeto de la ponencia. La estructura y contenidos básicos planteados para este capítulo, son los siguientes:

· Política Nacional Urbana y Plan Nacional de Desarrollo: artículo nuevo tomado del proyecto acumulado .

· Programas y Proyectos: Idem

· Expediente Urbano: Idem.

· Actuaciones Urbanas Integrales: Corresponde al texto de la versión anterior con una redacción más simple y con precisiones en torno a la posibilidad de su ejecución autónoma por parte de los municipios.

· Macroproyectos Urbanos: Igual al texto anterior

· Fortalecimiento del Viceministerio de Desarrollo Urbano: Se precisan los propósitos del fortalecimiento.

CAPITULO XIII

Disposiciones finales

Además de las contenidas en el proyecto aprobado por el Senado, el Pliego de Modificaciones propone algunas normas adicionales relacionadas con la incorporación del procedimiento para la acción de cumplimiento, así como algunos ajustes o ligeras reformas a algunas normas de la Ley 9ª de 1989, y ciertas precisiones al alcance del subsidio en especie previsto en la Ley 3ª de 1991. El contenido del capítulo propuesto es el siguiente:

· Procedimiento para la acción de cumplimiento: propuesta de artículo nuevo.

· Incorporación del espacio público: contenido semejante al del texto del proyecto anterior, con ajustes de redacción.

· Bancos Inmobiliarios: propuesta de nueva disposición, adaptando y ampliando un contenido parecido al de la versión anterior.

· Renovación urbana: artículo nuevo que propone modificaciones a los contenidos de la Ley 9ª de 1989.

· Areas de riego recuperadas: idéntico contenido al del proyecto aprobado.

CAPITULO XIV

Disposiciones transitorias

Nueva propuesta del Pliego de Modificaciones, para regular aquellas situaciones resultantes de procesos iniciados con anterioridad a la vigencia de la ley, que puedan verse afectadas por la transición normativa.

Evelio Ramírez Martínez,
Antonio Alvarez Lleras,
Representantes a la Cámara.

CONTENIDO

Gaceta número 64 - Martes 1º de abril de 1997

CAMARA DE REPRESENTANTES

Pág.

PONENCIAS

Ponencia para primer debate al Proyecto de ley 102 de 1996 de Cámara de Representantes, 52 de 1995 Senado, por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones, acumulado con el Proyecto de ley 40 de 1996 de la Cámara de Representantes, "por la cual se establecen los principios rectores y se expiden las normas generales para la formulación y elaboración de políticas y planes nacionales del sector urbano, se desarrolla el artículo 320 de la Constitución Política, se adiciona parcialmente la Ley 136 de 1994 y se dictan otras disposiciones complementarias" .. 1

IMPRENTA NACIONAL DE COLOMBIA