

LEY 9 DE 1989

(enero 11)

Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones

EL CONGRESO DE COLOMBIA,
DECRETA:

CAPITULO I

De la planificación del desarrollo municipal

ARTICULO 1o. El artículo 33 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), quedará así:

"Con el objeto de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, econ

Las entidades territoriales a las cuales se refiere el inciso anterior que cuenten con una población de menos de cien mil (100.000) habit

En las áreas metropolitanas el Plan o Plan de Desarrollo Simplificado expedido por la Junta Metropolitana prevalecerá sobre los Planes

INCISO TRANSITORIO. Continuarán vigentes los Planes Integrales de Desarrollo, Planes de Desarrollo y Planos Reguladores que se h

ARTICULO 2o. El artículo 34 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), quedará así:

"Los Planes de Desarrollo incluirán los siguientes aspectos:

1. Un plan y un reglamento de usos del suelo y cesiones obligatorias gratuitas, así como normas urbanísticas específicas;
2. Un plan vial, de servicios públicos y de obras públicas;
3. Un programa de inversiones, que incluirá primordialmente los servicios de suministro de agua, alcantarillado, energía, gas, teléfono, t
4. La reserva de tierras urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social y p
5. La asignación en las áreas urbanas de actividades, tratamientos y prioridades para desarrollar los terrenos no urbanizados, construir
6. Un plan para la conformación, incorporación, regulación y conservación de los inmuebles constitutivos del espacio público para cada
7. Los establecidos en los artículos 188 del Decreto-ley 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales), 47 a 51, 52, 53 y 58 cuando sea
8. Los demás que determinen los concejos, juntas metropolitanas y el Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, con sujeción

PARAGRAFO. Los elementos constitutivos del Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado definidos en el presente artículo po

ARTICULO 3o. El artículo 35 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), quedará así:

"Los alcaldes municipales o metropolitanos, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés deberán presentar proyect

Los concejos y el consejo intendencial crearán una Comisión del Plan, elegida por el sistema del cuociente electoral encargada de pres

Si el proyecto no recibiere consideración, aprobándolo o modificándolo en los tres debates reglamentarios durante el período anual de s

Los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar a los respectivos concejos, Consejo Intendencial y juntas

PARAGRAFO TRANSITORIO. Los actuales alcaldes municipales o metropolitanos, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de

ARTICULO 4o. Las oficinas departamentales, intendenciales y comisariales de planeación prestarán asesoría para la elaboración de p

PARAGRAFO. También deberán elaborarlos las oficinas departamentales de planeación a solicitud del respectivo alcalde municipal.

CAPITULO II

Del espacio público

ARTICULO 5o. Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles públicos. Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación y los parques y zonas verdes.

ARTICULO 6o. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser alterado. El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en cercos.

ARTICULO 7o. Los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal zonas verdes y servicios comunales.

Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán solicitar al Gobierno Nacional el otorgamiento de subsidios para la adquisición de terrenos para la creación de zonas verdes y servicios comunales.

Los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

ARTICULO 8o. Los elementos constitutivos del espacio público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo 1005 del Código Civil.

El incumplimiento de las órdenes que expida el juez en desarrollo de la acción de que trata el inciso anterior configura la conducta prevista en el artículo 1005 del Código Civil.

La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo, y se tramitará por el procedimiento ordinario.

CAPITULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

ARTICULO 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificado.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales inscritos en el registro público.

ARTICULO 10. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara la utilidad pública para:

- a) Ejecución de Planes de Desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
- b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
- c) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;
- d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
- e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
- f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, cultura y recreación;
- g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
- h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
- i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente ley, con excepción de las sedes administrativas de las entidades que no sean de carácter público;
- j) Ejecución de obras públicas;
- k) Provisión de espacios públicos urbanos;
- l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
- ll) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;
- m) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
- n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
- o) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

PARAGRAFO. Para los efectos de la presente ley, entiéndese por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, e

ARTICULO 11. La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación de bienes inmuebles. Para los efectos de la presente ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior.

ARTICULO 12. En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de bienes inmuebles. En aquellos lugares, donde no exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al Intendente Municipal. Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para el desarrollo de un proyecto de interés público.

ARTICULO 13. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas, celebrar el contrato de compraventa. El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que lo sustituya. El oficio que disponga la adquisición se notificará al propietario a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan. El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la expedición del oficio.

ARTICULO 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de compraventa. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de los impuestos respectivos. Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato.

ARTICULO 15. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones. Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá otorgar garantía. Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta de bienes inmuebles.

ARTICULO 16. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán celebrarlos. En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario.

ARTICULO 17. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura con el avalúo que se le presente. El notario podrá autorizar la escritura aun si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

ARTICULO 18. Con el objeto de evitar un enriquecimiento sin causa, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, podrá declarar inoponible la adquisición de bienes inmuebles en los siguientes casos:

1. La adquisición previa por parte de la entidad adquirente, dentro de los cinco (5) años anteriores, de otro inmueble en la misma área o zona.
2. Los proyectos anunciados, las obras en ejecución o ejecutadas en los cinco (5) años anteriores por la entidad adquirente o por cualquier otra entidad pública.
3. El simple anuncio del proyecto de la entidad adquirente de comprar inmuebles en determinado sector, efectuado dentro de los cinco (5) años anteriores.
4. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo, si existiere, dentro de los tres (3) años anteriores.

Las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificación del oficio de que trata el artículo 13 no podrán tenerse en cuenta para el cálculo del precio.

En los Municipios de Bogotá, Cali y Medellín, y en el Departamento de Antioquia, las oficinas de Catastro efectuarán los avalúos administrativos.

ARTICULO 19. El término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa será de cuarenta (40) días hábiles, contados a partir de la expedición del oficio que disponga la adquisición. Cuando se hubiere suscrito promesa de compraventa, el término para otorgar la escritura pública que la perfeccione no podrá ser superior a los treinta (30) días hábiles siguientes.

Vencidos los términos anteriores sin que se hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa o vencido el término previsto en la ley. Por motivos debidamente comprobados, a juicio de la entidad adquirente, los términos anteriores podrán ampliarse hasta en otros veinte días hábiles.

ARTICULO 20. La expropiación, por motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente.
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos previstos.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta.

ARTICULO 21. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación.

La resolución será notificada personalmente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse, se avisará por correo certificado.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a las direcciones que allí aparezcan copia de la resolución.

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponer dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición.

ARTICULO 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, se entenderá que se ha desistido de ella.

Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso-administrativas ordinarias.

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento de la legalidad.

ARTICULO 23. El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en firme.

Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aún si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere apelada.

ARTICULO 24. Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por diferentes autoridades, prevalecerá el más reciente.

Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación continuará.

Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

ARTICULO 25. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la interposición de la demanda.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de inscripción.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos de la ley.

Si no se hubiere expedido oportunamente la resolución de que trata el artículo 21, o presentada, también oportunamente, la demanda de reposición.

Los actos administrativos que, a la fecha de promulgación de la presente ley, hayan ordenado una expropiación quedarán sin efectos, o serán anulados.

ARTICULO 26. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor de mercado del inmueble.

El avalúo administrativo especial del inmueble se efectuará teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 18 de la presente ley.

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad adquirente.

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituirá responsabilidad contractual.

ARTICULO 27. El Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones practicará y rendirá los avalúos administrativos especiales.

En el caso de la oferta de compra de que trata el artículo 13, el término traslado empezará a correr desde la fecha de notificación de la oferta.

Si hubiere observaciones al avalúo administrativo especial, que se formularán dentro del término de traslado del mismo, el Instituto o la entidad adquirente podrá solicitar la suspensión del traslado.

ARTICULO 28. Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a

ARTICULO 29. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado

b) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos

c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinti

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacio

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y c

ARTICULO 30. Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán d

Los intereses que reciban los propietarios de las entidades que adquieran los inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación,

ARTICULO 31. Cuando en el proceso de expropiación no hubiere sido posible la notificación personal de la demanda de alguno o algun

Si el valor de la indemnización decretada por el juez no fuere reclamada por el propietario o por la persona que hubiere demostrado ten

ARTICULO 32. El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo

El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualiz

En lo no previsto por la presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedim

Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disp

ARTICULO 33. Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en los sucesivo, tam

Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de publicación de esta ley o a part

Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del ar

Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedim

ARTICULO 34. En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebl

La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible ju

Para el efecto previsto en el presente artículo, entiendense por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus

ARTICULO 35. Cuando las entidades públicas enajenen a particulares los inmuebles que hayan adquirido por expropiación o negociaci

ARTICULO 36. Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 35 de la presente

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.

2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Inter

3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubier

4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valoriz

5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficin

ARTICULO 37. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de s

En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pacta

Para los efectos de la presente ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la o

ARTICULO 38. Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicat

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas

CAPITULO IV

De la protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana

ARTICULO 39. Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las

En la ejecución de los planes de renovación urbana adelantados por las entidades públicas o por particulares en los cuales se haga ne

ARTICULO 40. Cuando el ocupante sea el propietario del inmueble, según conste en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y el p

Lo anterior sin perjuicio de que el propietario opte por recibir el pago en los términos previstos en el Capítulo III de la presente ley o apo

Los propietarios de inmuebles destinados a fines distintos a vivienda tendrán derecho al mismo tratamiento de que trata el presente artí

ARTICULO 41. Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios del inmueble pero sí la de poseedores, se estim

Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios ni de poseedores, la entidad adquirente o expropiante estará o

Los ocupantes de que tratan los dos incisos anteriores tendrán derecho preferencial a la adjudicación de una vivienda por parte de cual

ARTICULO 42. No gozarán de los derechos contenidos en el presente Capítulo:

a) Los propietarios y poseedores de los inmuebles usados para vivienda que se encuentren sujetos a un proyecto de renovación y no o

b) Aquellas personas que ocupen inmuebles cuyo avalúo administrativo especial exceda el señalado para la vivienda de interés social.

Los avalúos administrativos especiales de que tratan las disposiciones del presente capítulo los efectuará el Instituto Geográfico "Agust

ARTICULO 43. En los proyectos de renovación urbana, el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo

La acción de lanzamiento de los ocupantes de inmuebles dentro de proyectos de renovación urbana, así como cualquier otra acción ter

Lo dispuesto en el presente artículo no se aplicará a los inmuebles de las entidades públicas.

CAPITULO V

De la legalización de títulos para la vivienda de interés social

ARTICULO 44. Entiéndese por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicac

a) Inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cue

b) Inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DA

c) Inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo

Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier p

En las áreas metropolitanas el intervalo aplicable se determinará por la población del municipio mayor.

Entiéndese por sistema de financiación de vivienda de interés social aquél cuya tasa de interés anual no exceda el porcentaje del último

Los municipios deberán reservar en sus planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificados un área suficiente para adelantar esto

PARAGRAFO. El Gobierno Nacional podrá ajustar los límites a que se refiere el primer inciso del presente artículo cuando el increment

ARTICULO 45. Con el objeto de sanear la titulación de la vivienda de interés social existente a la fecha de vigencia de la presente ley,

- a) Ningún comprobante de paz y salvo o declaración fiscal, excepto el paz y salvo municipal si la propiedad figura en el Catastro;
- b) El pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente;
- c) La presentación de la tarjeta o libreta militar;
- d) Los requisitos a), b) y d) de que trata el artículo siguiente.

ARTICULO 46. No podrá imponerse como requisito para la concesión de préstamos, anticipos y pagos parciales del auxilio de cesantía

- a) Licencia de construcción o urbanización del inmueble;
- b) Reglamento de propiedad horizontal;
- c) Escritura de propiedad del predio;
- d) Los registros y permisos establecidos por la Ley 66 de 1968, el Decreto-ley 2610 de 1979, el Decreto-ley 78 de 1987 y normas que la

ARTICULO 47. Toda persona o grupo de personas tienen derecho a solicitar y obtener los servicios públicos de acueducto, alcantarillado

Las empresas o autoridades que presten los servicios públicos a los cuales se refiere el inciso anterior no podrán exigir requisitos adicionales

Las entidades sólo podrán negar las peticiones por razones de carácter técnico, mediante resolución motivada de la cual se dará traslado

En todo caso, las autoridades que suministren los servicios públicos definidos en el primer inciso preferirán las solicitudes de los ocupantes

ARTICULO 48. Los concejos, el consejo interdepartamental y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés

PARAGRAFO. Los asentamientos urbanos de viviendas de interés social, por fuera del perímetro urbano actual de los municipios, que

ARTICULO 49. Para favorecer la vivienda de interés social, las asambleas departamentales, los consejos interdepartamentales y el del Distrito

ARTICULO 50. El Banco Central Hipotecario, el Instituto de Crédito Territorial, el Fondo Nacional de Ahorro y las demás entidades públicas

ARTICULO 51. A partir del primero (1º.) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.
A partir del primero (1o.) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.
Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.

PARAGRAFO. Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción

ARTICULO 52. En los procesos de pertenencia de viviendas de interés social, si no pudiera acompañarse un certificado del Registrador

El registrador no será responsable ante el propietario del inmueble o ante terceros si los interesados o el juez que solicitare el certificado

Las sentencias que acojan las pretensiones de las demandas de pertenencia de viviendas de interés social no serán consultadas.

Corresponderá a las entidades territoriales y al Instituto de Crédito Territorial la prestación de la asesoría jurídica necesaria para adelantar

Los poseedores de un mismo globo de terreno podrán acumular sus pretensiones en una sola demanda contra el propietario del mismo

ARTICULO 53. Para los efectos previstos en el último inciso del artículo 30 de la Constitución Política, declárase que existen motivos de fuerza

En los eventos previstos en el inciso anterior, competará únicamente a las entidades territoriales enumeradas en el inciso anterior donde

La expropiación de que trata el presente artículo no se extenderá a las construcciones y mejoras de los ocupantes de viviendas de interés social

ARTICULO 54. Se presume que hay tolerancia del propietario en cualquiera de los siguientes eventos:

- a) Cuando el promotor del asentamiento ilegal no sea el propietario del inmueble, pero haya convenido con éste la ocupación del inmueble

b) Cuando el propietario no haya iniciado oportunamente las acciones policivas y posesorias para recuperar la posesión de su inmueble

c) Cuando el propietario, sin ser el vendedor o prometiente vendedor, reciba directa o indirectamente el producto total o parcial del precio

d) Cuando el promotor sea apoderado, corredor o administrador del propietario del inmueble, o socio o accionista de la persona jurídica

ARTICULO 55. Los compradores de viviendas de interés social que estén ocupando las mismas no estarán obligados a pagar el saldo

ARTICULO 56. Los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia procederán a levantar, en el término máximo de seis (6) meses

Se podrán adquirir los inmuebles y mejoras de las personas a ser reubicadas, mediante enajenación voluntaria directa o mediante expresión de voluntad

Si los habitantes de inmuebles ubicados en sitios de alto riesgo rehusan abandonar el sitio, corresponderá al alcalde o al Intendente de

Las multas de que trata el numeral 9 del artículo 2o. Del Decreto-ley 78 de 1987 ingresarán al tesoro de la entidad que las hubiere impuesto

Las autoridades que incumplieren las obligaciones que se les impone en el presente artículo, incurrirán en el delito de prevaricato por omisión

ARTICULO 57. Con el propósito de concentrar los recursos presupuestales y humanos en la protección de los compradores en planes

En las áreas metropolitanas corresponderá al Alcalde Metropolitano en forma exclusiva la expedición del permiso de que trata el inciso

ARTICULO 58. Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales

En ningún caso procederá la cesión anterior en el caso de los bienes de uso público ni en el de los bienes fiscales destinados a la salud

ARTICULO 59. Los créditos que se otorguen para la compra, mejora, construcción o subdivisión de viviendas de interés social no podrán

ARTICULO 60. En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades

El patrimonio de la familia es embargable únicamente por la entidad que financie la construcción, mejora o subdivisión de la vivienda.

ARTICULO 61. Las entidades que otorguen financiación para la construcción, mejora o subdivisión de vivienda de interés social, podrá

El Gobierno dispondrá en el reglamento la forma de realizar el registro de los actos a que se refiere este artículo.

ARTICULO 62. Son organizaciones populares de vivienda aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo

Estas organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción

Las entidades que vigilen las actividades de dichas organizaciones, en los términos del Decreto-ley 78 de 1987 y demás disposiciones

CAPITULO VI
De las licencias y de las sanciones urbanísticas

ARTICULO 63. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o

El funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios requerirá de licencia de u

Las entidades enumeradas en el inciso anterior tendrán un término máximo de noventa (90) días hábiles para pronunciarse sobre las s

La falta de pronunciamiento oportuno de los plazos previstos en el inciso anterior será causal de mala conducta para el funcionario com

ARTICULO 64. Todo vendedor de vivienda nueva estará obligado a constituir una póliza para garantizar la estabilidad y la buena calida

ARTICULO 65. Las solicitudes de licencias y de patentes serán comunicadas a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacer

Los actos administrativos por medio de los cuales se resuelvan las solicitudes de licencias y de patentes serán notificados personalmen

Contra los actos que otorguen una licencia o patente cabrán los recursos de la vía gubernativa que señala el Decreto-ley 01 de 1984 (C

ARTICULO 66. Los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia podrán imponer las siguientes sanciones urbanísticas, graduadas de la siguiente manera:

- a) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales.
- b) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales.
- c) La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención a las normas urbanísticas, y la demolición de la parte que no sea demolida.
- d) Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales.

PARAGRAFO. Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. En caso contrario, se procederá a la demolición del inmueble.

La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola continuará rigiéndose por el artículo 60 del Decreto 2787 de 1991.

ARTICULO 67. Los actos de los alcaldes y del intendente a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se imponen las sanciones previstas en el presente artículo, serán impugnables.

ARTICULO 68. Los Concejos de los municipios, del Distrito Especial de Bogotá y el Consejo de la Intendencia de San Andrés y Providencia, podrán expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento.

ARTICULO 69. Los Alcaldes Municipales, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés y Providencia, de oficio, o a solicitud de parte interesada, podrán expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento.

Los Alcaldes y el Intendente o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9o. de la Ley 11 de 1986, podrán expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento.

Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores, al expedir las ordenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición del inmueble que sea objeto de la orden.

Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo serán por cuenta del propietario del predio, quien deberá garantizar el cumplimiento de las mismas.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente capítulo, así como de las sanciones previstas en el artículo 66.

CAPITULO VII

De los Bancos de Tierras y de la integración y reajuste de tierras

ARTICULO 70. Los municipios, el Distrito Especial de Bogotá, la Intendencia de San Andrés y Providencia y las áreas metropolitanas podrán crear Bancos de Tierras para la integración y reajuste de tierras.

ARTICULO 71. El patrimonio de los Bancos de Tierras estará constituido por:

1. Los inmuebles urbanos y suburbanos que adquiera a cualquier título.
2. Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.
3. Las donaciones que reciba.
4. El rendimiento de sus propias inversiones.
5. Los terrenos ejidales, los cuales perderán su carácter de tales al ingresar a patrimonio de los bancos.
6. Los aportes, apropiaciones y traslados que les efectúen otras entidades públicas.

ARTICULO 72. Los Bancos de Tierras no estarán obligados a enajenar los inmuebles que adquieran, dentro del término previsto en el artículo 73.

ARTICULO 73. Establécese a favor de los Bancos de Tierras el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el artículo 72, no estén obligados a enajenar.

ARTICULO 74. Corresponderá a los representantes legales de los Bancos de Tierras determinar, con el visto bueno de sus juntas directivas, el precio de compra del inmueble y las condiciones de pago.

La resolución anterior será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles señalados, y no podrá inscribirse en otro.

ARTICULO 75. El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a las disposiciones del Capítulo III de la presente Ley.

ARTICULO 76. Los Bancos de Tierras dispondrán de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para la enajenación del inmueble.

Mientras no exista un Banco de Tierras, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial, por conducto del Alcalde o Intendente Municipal o del Intendente de la Intendencia.

ARTICULO 77. Los municipios, el Distrito Especial de Bogotá y la Intendencia de San Andrés y Providencia o sus entidades descentralizadas podrán crear Bancos de Tierras para la integración y reajuste de tierras.

También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo o reurbanización. Las entidades antes enumeradas serán las encargadas de adelantar los proyectos relacionados con estos inmuebles mediante acuerdos de colaboración.

ARTICULO 78. En los proyectos de reajuste de tierras y de integración inmobiliaria el pago del precio de venta, de la indemnización en caso de expropiación y el pago del precio de compraventa o indemnización por expropiación así como los costos totales necesarios para la ejecución de los proyectos serán asumidos por el propietario.

CAPITULO VIII

De la extinción del dominio sobre inmuebles urbanos

ARTICULO 79. En desarrollo del principio constitucional según el cual la propiedad tiene una función social que implica obligaciones, toda propiedad que no cumpla con esta función social será objeto de extinción del dominio.

ARTICULO 80. A partir de la fecha de vigencia de esta ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio sobre los inmuebles urbanos que:

- a) Los inmuebles urbanizables pero no urbanizados, declarados por el Concejo, la Junta Metropolitana o el Consejo Intendencial de San Andrés Bore.
- b) Los inmuebles urbanizados sin construir declarados por el Concejo, la Junta Metropolitana, o el Consejo Intendencial de San Andrés Bore.

ARTICULO 81. La iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio prevista en el artículo anterior procederá cuando las obras de urbanización no hayan sido concluidas. El término para concluir las obras podrá prorrogarse por dos (2) años más, si el tamaño del proyecto lo justificare y se demostrare que la falta de conclusión de las obras se debe a causas de fuerza mayor.

ARTICULO 82. Corresponderá al Alcalde o Intendente, mediante resolución motivada, declarar iniciado el proceso de extinción del derecho de dominio sobre los inmuebles urbanos que:

ARTICULO 83. La resolución mediante la cual se inicia el proceso de extinción del derecho de dominio será inscrita por el Alcalde o Intendente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTICULO 84. Los propietarios tendrán un término de quince (15) días, contados a partir de la notificación de la resolución mediante la cual se declara la extinción del derecho de dominio deberá dictarse dentro de los veinte (20) días siguientes.

ARTICULO 85. Cuando existan dificultades generales de financiación o mercado, demostradas por los propietarios, éstos podrán solicitar la suspensión del proceso de extinción del dominio.

ARTICULO 86. Corresponderá al Alcalde o al Intendente, mediante resolución motivada, declarar la extinción del derecho de dominio sobre los inmuebles urbanos que:

ARTICULO 87. La declaratoria de extinción del derecho de dominio no procederá respecto de aquellos inmuebles ubicados en zonas de desarrollo, redesarrollo o reurbanización.

ARTICULO 88. La resolución que ordena la extinción del derecho de dominio será notificada personalmente a quien apareciere inscrito en el Registro de Instrumentos Públicos. Si no fuere posible hacer la notificación personal dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de expedición de la resolución, se avisará por correo certificado.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan.

ARTICULO 89. El acto que declare la extinción del derecho de dominio será inscrito por el Alcalde o el Intendente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTICULO 90. Contra la resolución que declara la extinción del derecho del domino sólo cabrá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición. Transcurrido el término de dos (2) meses contados a partir de la interposición del recurso de reposición contra la resolución de que trata el presente artículo, se entenderá que se ha agotado el recurso.

PARAGRAFO 1o. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente.

PARAGRAFO 2o. En los municipios de menos de cien mil (100.000) habitantes operará el silencio administrativo positivo.

ARTICULO 91. El procedimiento de expedición de la resolución que declare la extinción del derecho de dominio podrá ser revisado por el Alcalde o Intendente.

ARTICULO 92. Declárase de utilidad pública e interés social la adquisición de los demás derechos reales principales sobre el inmueble objeto de la declaratoria de extinción del dominio.

ARTICULO 93. Los inmuebles objeto de la declaratoria de extinción del derecho de dominio deberán ser efectivamente usados o destinados a su uso.

ARTICULO 94. La excepción a la limitación de que trata el inciso 2o. del artículo 186 del Código de Régimen Municipal se extenderá a los inmuebles que:

CAPITULO IX

Instrumentos financieros para la reforma urbana

ARTICULO 95. En adelante, el Instituto de Crédito Territorial, deberá financiar, con un monto no inferior al 80% de sus recursos, directamente

PARAGRAFO. En adelante, el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario, destinarán la totalidad de las utilidades que

ARTICULO 96. El Banco Central Hipotecario y el Instituto de Crédito Territorial quedan facultados para reestructurar su cartera de viviendas

ARTICULO 97. Estará sometido al impuesto sobre las ventas a la tarifa general del diez por ciento (10%) el cemento cualquiera que sea

ARTICULO 98. Derógase el literal b) del artículo 60 del Decreto 3541 de 1983 en lo referente al cemento.

A partir de la vigencia de la presente ley y durante los cinco (5) años siguientes, prorrogables cinco (5) años más a juicio del Gobierno Nacional

PARAGRAFO. De los nuevos recursos se girarán las participaciones de acuerdo con la Ley 12 de 1986. Las transferencias a las entidades

ARTICULO 99. Las entidades públicas nacionales, departamentales, intendenciales, metropolitanas y municipales, el Distrito Especial de Bogotá

ARTICULO 100. Para la emisión de los "Pagarés de reforma urbana" por parte de las entidades públicas nacionales, corresponderá al

Las demás entidades previstas en el artículo 5o. de la presente ley, deberán obtener aprobación del monto de cada emisión por parte de

Cumplido lo anterior corresponderá al supremo órgano directivo de la entidad emisora, expedir el acto administrativo que ordene la emisión

ARTICULO 101. Previa la expedición de los "Pagarés de la Reforma Urbana", las entidades autorizadas para emitirlos, deberán remitir

ARTICULO 102. Los "Pagarés de Reforma Urbana" serán títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional

ARTICULO 103. Las mismas entidades de que trata el artículo 99, previa aprobación del cupo de endeudamiento por las entidades mencionadas

PARAGRAFO. La solicitud de que trata el numeral 1o. Del artículo 231 del Decreto extraordinario 222 de 1983, deberá ser presentada

ARTICULO 104. El producido de los Bonos de que trata el artículo anterior de la presente ley, se destinará a la financiación de proyectos

ARTICULO 105. Las entidades emisoras de los títulos de deuda de que tratan los artículos 99 y 103 de la presente Ley, se obligan a in

ARTICULO 106. Establécese la Contribución de Desarrollo Municipal a cargo de los propietarios o poseedores de aquellos predios o inmuebles

La contribución de desarrollo municipal será obligatoria para todos los municipios con más de 100.000 habitantes, pero en los municipios

PARAGRAFO. Están exentos de pago de la contribución los propietarios o poseedores de vivienda de interés social, los de predios urbanos

ARTICULO 107. El beneficio generador de la Contribución de Desarrollo Municipal podrá ocasionarse por uno o varios de los siguientes

a) El cambio de destinación del inmueble;

b) El cambio de uso del suelo;

c) El aumento de densidad habitacional, área construida o proporción ocupada del predio.

d) Inclusión dentro del perímetro urbano o el de los servicios públicos.

e) Obras públicas de beneficio general cuando así lo determinen los respectivos consejos municipales.

ARTICULO 108. La Contribución de Desarrollo Municipal se liquidará y cobrará en la otra oportunidad en que el propietario o poseedor

ARTICULO 109. Para liquidar la Contribución de Desarrollo Municipal, el mayor valor real del terreno se establecerá por la diferencia en

Cuando exista la capacidad técnica podrá encomendarse la estimación de la plusvalía de que trata el presente artículo al Instituto Geográfico

El mayor valor liquidado se dividirá por tres (3) y la tercera parte resultante, será el monto de la contribución. Para establecer la suma p

ARTICULO 123. Facúltase a los municipios, al Distrito Especial de Bogotá y a la Intendencia de San Andrés y Providencia para pignorar los recursos de los predios urbanos, siempre que tales obligaciones se originen en préstamos destinados a construcción de unidades básicas de vivienda, dotación de servicios públicos y saneamiento básico. Para los efectos del artículo 1o. de la Ley 61 de 1936, entiéndese por construcción de viviendas adecuadas para los trabajadores, no solo la construcción de viviendas nuevas, sino también la rehabilitación de viviendas existentes. Cuando con recursos del Fondo Obrero se adelanten programas conjuntos de inversión con el Banco Central Hipotecario o el Instituto de Seguros de Ahorro para la Vejez, se podrán pignorar los recaudos provenientes del impuesto predial, correspondiente a predios urbanos, con el objeto de garantizar el pago de los préstamos.

CAPITULO X Disposiciones varias

ARTICULO 124. Derógase el inciso 2o. del artículo 143 del Decreto-ley 222 de 1983. El inciso 3o. quedará así: "Podrán darse bienes inmuebles en garantía para la adquisición de viviendas de interés social. Lo anterior no obstante, los inmuebles y derechos que a la fecha de vigencia de la presente ley estén en proceso de adquisición o venta por parte de personas naturales o jurídicas, no serán objeto de esta disposición. Las disposiciones del Capítulo II del Título VII del Decreto-ley 222 de 1983 sobre ocupación y adquisición de inmuebles e imposición de gravámenes, se aplicarán a los inmuebles que no estén en proceso de adquisición o venta por parte de personas naturales o jurídicas."

ARTICULO 125. Toda referencia en la presente ley y en el Decreto-ley 1333 de 1986 a los municipios incluirá al Distrito Especial de Bogotá.

ARTICULO 126. Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia ejercerán las funciones de planeación y programación de la vivienda.

ARTICULO 127. Para los efectos previstos en los artículos 1o, 4o. y demás relacionados con su actividad planificadora el Distrito Especial de Bogotá será el ente rector de la vivienda.

ARTICULO 128. La presente ley regirá a partir de la fecha de su publicación en el "Diario Oficial" y deroga todas las normas que le sean contrarias.

El Presidente de la honorable Senado de la República,
ANCIZAR LOPEZ LOPEZ

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,
FRANCISCO JOSE JATTIN SAFAR

El Secretario General del honorable Senado de la República,
Crispín Villazón de Armas.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,
Luis Lorduy Lorduy.

REPUBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL.

Publíquese y ejecútense.

Bogotá, D.E., enero 11 de 1989.

VIRGILIO BARCO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,
Luis Fernando Alarcón Mantilla.

El Ministro de Desarrollo Económico,
Carlos Arturo Marulanda Ramírez.