

COMPILACIÓN DE DERECHO

# URBANÍSTICO 2008

**bgta.**

Sello  
Editorial  
Lonja

de propiedad  
del Estado

Colección jurídica

540 6870830 ✓

**COMPILACIÓN DE**

**DERE**

**CHO**

**URBA**

**NÍS**

**TICO**

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA  
BIBLIOTECA**

María Isabel Silva Nigrinis  
*Presidenta Ejecutiva*

Amparo Araújo Jiménez  
*Secretaria General*

Geraldo Millán Cuervo  
*Vicepresidente de Comunicaciones*

Miguel Antonio Bustos Zalamea  
*Director Jurídico*

Camilo Reales Alba  
*Coordinador de Comunicaciones*

Ernesto Poveda Salgado  
*Compilador*

Miguel Antonio Bustos Zalamea  
*Director Compilación*

© Sello Editorial Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá

Primera Edición  
Bogotá, Colombia  
Agosto de 2008

Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá  
Calle 76 No. 8-28  
Teléfono (57 1) 2487272  
[www.lonjadebogota.org.co](http://www.lonjadebogota.org.co)

Juan Pablo Fajardo  
Andrés Fresneda  
[www.lasilneta.com](http://www.lasilneta.com)  
*Diseño gráfico*

|           |   |            |
|-----------|---|------------|
| <b>1.</b> | <b>ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>   | <b>15</b>  |
| 1.1       | LEY 388 DE 1997   | 15         |
| 1.2       | PLANES DE DESARROLLO MUNICIPAL -<br>LEY 9ª. DE 1989   | 96         |
| 1.3       | PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  | 130        |
| 1.3.      | ESPACIO PÚBLICO   | 147        |
| <b>2.</b> | <b>CONSTRUCCIÓN</b>   | <b>165</b> |
| 2.1.      | CONCEPTOS PREVIOS   | 165        |
| 2.2.      | INSPECCIÓN Y VIGILANCIA EN LA<br>ENAJENACIÓN DE INMUEBLES DESTINADOS<br>A VIVIENDA                          | 176        |
| <b>3.</b> | <b>LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN</b>  | <b>201</b> |
| 3.1       | LICENCIAS URBANÍSTICAS -<br>RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES -<br>CURADORES URBANOS - DECRETO 564<br>DE 2006 | 201        |

|           |  |            |
|-----------|--|------------|
| <b>4.</b> | <b>NORMAS AMBIENTALES</b>  | <b>285</b> |
| 4.1       | LICENCIA AMBIENTAL - LEY 99 DE 1993                                  | 285        |
| 4.4       | EMISIONES CONTAMINANTES -<br>DECRETO 948 DE 1995                     | 291        |
| <b>5.</b> | <b>CONSTRUCCIONES<br/>SISMORRESISTENTES -<br/>LEY 400 DE 1997</b>    | <b>301</b> |
| <b>6.</b> | <b>PROPIEDAD HORIZONTAL -<br/>LEY 675 DE 2001</b>                    | <b>331</b> |
| <b>7.</b> | <b>AVALÚOS</b>   | <b>369</b> |
| 7.1       | REGLAS GENERALES DE LOS AVALÚOS -<br>DECRETO 422 DE 2000             | 369        |
| 7.3       | RESOLUCIÓN 762 DE 1998 -<br>INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI     | 384        |
| <b>8.</b> | <b>ESTATUTO PROFESIONAL DE LOS<br/>ARQUITECTOS - LEY 435 DE 1998</b> | <b>409</b> |

|            |   |            |
|------------|---|------------|
| <b>9.</b>  | <b>ESTATUTO PROFESIONAL DE LOS INGENIEROS - LEY 842 DE 2003</b>                       | <b>425</b> |
| <b>10.</b> | <b>FINANCIACIÓN DE VIVIENDA - LEY 546 DE 1999</b>                                     | <b>455</b> |
| <b>11.</b> | <b>VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL</b>   | <b>491</b> |
| 11.2       | SUBSIDIO DE VIVIENDA FAMILIAR - DECRETO 599 DE 1991                                   | 507        |
| 11.3       | SUBSIDIO VIS EN DINERO - DECRETO 2420 DE 2001   | 516        |
| 11.4       | FUNCIONES DEL INURBE - LEY 281 DE 1996  | 524        |
| 11.5       | SUBSIDIO VIS EN DINERO - DECRETO 975 DE 2004  | 527        |
| <b>12.</b> | <b>JURISPRUDENCIA Y DOCTRINA</b>  | <b>583</b> |
| 1.         | BIENES INMUEBLES  | 583        |
| 2.         | FACULTADES DE LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO                             | 584        |
| 3.         | FACULTADES ADMINISTRATIVAS RADICADAS EN CABEZA DE LOS ENTES MUNICIPALES O DISTRITALES | 585        |
| 4.         | FACULTADES JURISDICCIONALES   | 586        |

# PRESENTACIÓN

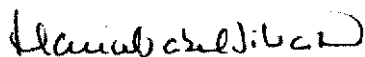
El Derecho urbanístico va más allá de un conjunto de reglas a través de las cuales la administración y los titulares del derecho de propiedad coordinan sus posiciones y sus respectivas acciones respecto a la ordenación del territorio. En verdad, se trata de todo un ordenamiento jurídico particular, fuente legislativa específica que regula y define el dominio del suelo urbano, los derechos y obligaciones de los propietarios y las decisiones de la administración que inciden de manera notable sobre el desarrollo de las ciudades.

Tomando como punto de partida la diametral importancia del tema, y teniendo en cuenta el dinamismo y la complejidad que el ordenamiento de las ciudades implica, se hace necesaria una compilación sistemática y académica de las normas actuales que regulan la materia, dirigida tanto a abogados como para profesionales en la actividad inmobiliaria y de la construcción.

La presente compilación recoge, pues, las principales normas vigentes que regulan el ordenamiento territorial, las licencias de construcción, normas ambientales, construcciones sismoresistentes, financiación de vivienda, cesiones urbanísticas, las competencias municipales, la adquisición de bienes, los instrumentos financieros, los Bancos de tierras, la Vivienda de Interés social (VIS) y la gestión del suelo, entre otros temas conexos.

Metodológicamente, la obra está dividida en normatividad, jurisprudencia y doctrina emitida sobre la materia, abracando leyes, decretos y resoluciones, sentencias de constitucionalidad y tutela proferidas por la Corte Constitucional, jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, y finalmente conceptos emitidos por la Superintendencia de Industria y Comercio y el Consejo de Estado.

De esta forma, para la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá es motivo de especial satisfacción presentar esta compilación de Derecho Urbanístico con la certeza que se constituirá en una herramienta de consulta indispensable para los estudiosos de la actividad.



**María Isabel Silva Nigrinis**

Presidenta Ejecutiva Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá