



## Ley 9 de 1989

### Nota preliminar

La Ley 9 de 1989, comúnmente llamada Ley de Reforma Urbana ha sufrido modificaciones expresas y tácitas, consagradas en las Leyes 2 de 1991, 3 de 1991 y 388 de 1997, entre otras. Estas modificaciones están contenidas, en la mayoría de los casos, en disposiciones claras que no hacen necesario recurrir a esfuerzos interpretativos.

Así pues, como regla general, el legislador ha determinado si existe una derogatoria expresa cuando elimina una norma legal del ordenamiento jurídico mediante la nueva ley que suprime formalmente la anterior.

Ahora bien, el artículo 138 de la Ley 388 de 1997 consagra derogatorias, sustituciones, modificaciones, y adiciones, todas ellas “expresas”. En el caso de las llamadas “derogatorias expresas”, como se anotó arriba, la labor de interpretación se reduce a entender eliminado del ordenamiento jurídico el artículo de que se trate. Sin embargo, cuando nos encontramos frente a las otras situaciones, por demás atípicas, esto es, cuando el legislador dice sustituir o modificar expresamente sin indicar las disposiciones que sustituyen o modifican a las anteriormente vigentes, la situación es diferente, puesto que se deja en libertad al intérprete para determinar las normas de la Ley nueva, contrarias a las disposiciones de los artículos derogados.

Por tal razón en esta edición indicamos, en el caso de la Ley 9 de 1989, los artículos donde existen sustituciones o modificaciones introducidas por la Ley 388 de 1997, sin cambiar el texto original de la Ley, e incluimos dentro de dicho texto las modificaciones que expresamente se han hecho mediante las leyes 2 y 3 de 1991.

Adicionalmente, revisando las notas al pie, que no hacen parte del texto legal, el lector podrá encontrar comentarios, disposiciones concordantes o apartes de providencias de las altas Cortes con relación al artículo del que se trate.

## ÍNDICE TEMÁTICO LEY 9A. DE 1989

### A

**Acción popular para defensa del espacio público** : artículo 8.

**Acciones policivas para desocupación de predios y lanzamiento de ocupantes de hecho** : artículo 69.

**Afectación por causa de obra pública** : artículo 37.

## **B**

### **Bancos de tierras**

Autorización para crearlos: artículo 70 Ley 9a. de 1989.

Derecho de preferencia : artículos 73, 74, 75, 76

Patrimonio : artículo 71

### **Bonos de reforma urbana**

Autorización para emitirlos : artículo 103.

Destinación de los recursos : artículo 104.

## **C**

### **Cédulas de ahorro y vivienda**

Autorización para emitir las : artículo 120.

Destinación : artículo 121.

**Cesión a título gratuito** : artículo 58.

**Comodato** : artículo 38.

## **E**

### **Enajenación voluntaria.**

Acuerdo : artículo 14.

Incapaces : artículo 16.

Falta de comprobante fiscal : artículo 17.

Oficio que dispone la adquisición : artículo 13.

Precio de adquisición : artículo 15.

### **Espacio Público.**

Acción popular para su defensa : artículo 8.

Definición : artículo 5.

Entidades responsables : artículo 7.

Variación del destino : artículo 6.

### **Expropiación.**

Existencia de varios actos ordenando expropiación : artículo 24.

Indemnización en proceso judicial : artículo 26, 29 y 30.

Presentación de la demanda : artículo 25.

Procedencia : artículo 20.

Resolución de expropiación : artículo 21.

Terminación del proceso civil cuando hay fallo de tribunal administrativo : artículo 23.

Silencio administrativo : artículo 22.

### **Expropiación sin indemnización o por motivos de equidad.**

Motivos de equidad : artículo 53.

Tolerancia por parte del propietario : artículo 54.

## **G**

**Graduación de tarifas del impuesto de registro y anotación para favorecer la Vivienda de Interés Social** : artículo 49.

## **I**

**Impuesto de estratificación socio - económica** : artículo 112 al 114.

**Integración inmobiliaria** : artículos 77 y 78.

**Inventario de zonas que presenten altos riesgos para la localización de**

## **O**

**Organizaciones Populares de vivienda** : artículo 62.

## **P**

**Pagarés de reforma urbana.**

Finalidad : artículo 99.

Requisitos para su emisión : artículos 100 y 101.

Definición : artículo 102.

**Patrimonio de familia inembargable** : artículo 60.

**Prescripción adquisitiva del dominio de vivienda de interés social.**

Acumulación : artículo 52.

Demanda : artículo 52.

Las sentencias que acojan las pretensiones del demandante no son consultables : artículo 52.

Tiempo requerido en vivienda de interés social : artículo 51.

**Protección a moradores en los proyectos de renovación urbana.**

Definición de Planes de renovación urbana : artículo 39.

Arrendatario se entiende poseedor cuando el propietario haya abandonado el inmueble : artículo 43.

## **R**

**Reajuste de tierras** : artículos 77 y 78.

## **S**

**Solicitudes de licencias** : artículo 65

## **V**

**Vivienda de Interés social.**

Definición : artículo 44.

Delegación para legalización urbanística : artículo 48.

Eliminación de requisitos para la concesión de préstamos, anticipos y pagos parciales del auxilio de cesantía para adquisición, mejoramiento o subdivisión de vivienda de interés social : artículo 46.

Normas mínimas : artículo 64.

Otorgamiento, autorización y registro de escrituras de compraventa o hipoteca de una vivienda de interés social : artículo 45.

Sujeción de los proyectos de entidades nacionales a normas urbanísticas : artículo 50.

# REFORMA URBANA

LEY 9A DE 1.989 (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

**ARTÍCULO 1°.** Derogado por el Numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 2°.** Derogado por el Numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 3°.** Derogado por el Numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 4°.** Sustituido expresamente según el numeral 2o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997<sup>1[1]</sup>.

## CAPITULO II

Del espacio público

**ARTÍCULO 5°.** Adicionado según numeral 4o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997 y según el artículo 117 de la Ley 388 de 1997<sup>2[2]</sup>. “Entiéndese por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

“Así, constituyen el espacio público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva, para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos<sup>3[3]</sup>, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o

---

<sup>1[1]</sup> Ver artículo 23 de la ley 388 de 1997.

<sup>2[2]</sup> Ver Decreto 1504 de 1998

<sup>3[3]</sup> Conc. art. 56 de la Constitución Política de Colombia y artículo 4 de la Ley 142 de 1994.

debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyen, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo”<sup>4[4]</sup>.

**ARTÍCULO 6°<sup>5[5]</sup>** “El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del Alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

“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 forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito”.

**ARTÍCULO 7°<sup>6[6]</sup>** “Los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria<sup>7[7]</sup> para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

“Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos<sup>8[8]</sup>. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

“Los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles”<sup>9[9]</sup>.

**ARTÍCULO 8°<sup>10[10]</sup>** “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<sup>11[11]</sup>. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada,

---

<sup>4[4]</sup>Conc. Artículo 5o. de la Ley 99 de 1993. “...Corresponde al Ministerio del Medio Ambiente...10)Determinar las normas ambientales mínimas y las regulaciones de carácter general sobre medio ambiente a las que deberán sujetarse los centros urbanos y asentamientos humanos...”.

<sup>5[5]</sup> Ver Decreto 1504 de 1998

<sup>6[6]</sup> Ver Decreto 1504 de 1998

<sup>7[7]</sup>En sentencia de noviembre 9 de 1989, la Corte Suprema de Justicia expresó: “...las áreas de cesión gratuita obligatoria, son aquellas señaladas por las normas urbanísticas para “vías, zonas verdes y servicios comunales” (artículo 7° Ley 9a de 1989), cuya inclusión en los planes de desarrollo es de singular importancia como mecanismo de ordenación del territorio”.

<sup>8[8]</sup>Mediante Sentencia C-295/93, la Honorable Corte Constitucional declaró inexecutable las expresiones del artículo 7 que decían “el Consejo Intendencial y las Juntas Metropolitanas”, “por cuanto dichos entes desaparecieron de la Constitución como parte integrante de la organización territorial”.

<sup>9[9]</sup>“El tratadista Allan Brewer Carías define tales cesiones como “una forma indirecta de contribución en especie para hacer revertir a la colectividad-uso público- el mayor valor (plusvalía) que adquiere la propiedad del urbanizador, por el hecho de la urbanización autorizada por el ente municipal”. (Urbanismo y propiedad privada)”. Sentencia C-295/93 de la Honorable Corte Constitucional.

<sup>10[10]</sup> Concordancia artículo 26 del Decreto 1504 de 1998.

<sup>11[11]</sup>Conc. artículo 1005 del Código Civil. “La Municipalidad y cualquier persona tendrá en favor de los caminos, plazas u otros lugares de uso público, y para seguridad de los que transitan por ellos, los derechos concedidos a los dueños de heredades o edificios privados. Y siempre que a consecuencia de una acción popular haya de demolerse o

para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieren el interés público o la seguridad de los usuarios.

“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 184 del Código Penal de " fraude a resolución judicial”<sup>12[12]</sup>.

“La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo, y se tramitará por el procedimiento previsto en el numeral 8 del artículo 414 del Código de Procedimiento Civil”<sup>13[13]</sup>.

### CAPITULO III

#### De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

**ARTÍCULO 9°** “El presente capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

“Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales”<sup>14[14]</sup>.

**ARTÍCULO 10°.** Subrogado por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 11°.** Subrogado por el artículo 59 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 12°.** Subrogado por el artículo 60 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 13°.** Los incisos 2o, 3o, y 4o. fueron derogados por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997, y por tanto no se incluyen en la presente edición. “Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso-administrativa.

“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 su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de

---

*enmendarse una construcción, o de resarcirse un daño sufrido, se recompensará el actor, a costa del querellado, con una suma que no baje de la décima, ni exceda de la tercera parte de lo que cueste la demolición o enmienda, o el resarcimiento del daño; sin perjuicio de que si se castiga el delito o negligencia con una pena pecuniaria, se adjudique al actor la mitad”.*

<sup>12[12]</sup>Conc. Código Penal, Artículo 184. “Fraude a Resolución Judicial. El que por cualquier medio se sustraiga al cumplimiento de obligación impuesta en resolución judicial, incurrirá en arresto de seis (6) meses a cuatro (4) años y multa de dos mil a cien mil pesos”.

<sup>13[13]</sup>Conc. Títulos X, XI y XII de la Ley 99 de 1993.

<sup>14[14]</sup>Conc. Código Civil, Artículo 665 “Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

“Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales”.

construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho “.

**ARTÍCULO 14° Los incisos 2o. y 3o. fueron modificados por el artículo 34 de la Ley 3a. de 1991.** “Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

“Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente ley.

“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. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente”.

**ARTÍCULO 15°. El Inciso 1o. fue sustituido expresamente según el numeral 2 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.** “El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto "Agustín Codazzi" o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el representante legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.<sup>15[15]</sup>

“Si quedare un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio del cobro del saldo por la vía ejecutiva.

“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 gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria”<sup>16[16]</sup>.

**ARTÍCULO 16°** “Para los efectos de la presente Ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad

<sup>15[15]</sup> Ver incisos 2o. y 3o. del artículo 61 de la Ley 388.

<sup>16[16]</sup> La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1990 declaró inexecutable el inciso cuarto del artículo 15 porque “se consagra una exención a un impuesto nacional, que por no constituir exención personal...debió tener iniciativa gubernamental y no parlamentaria, como ocurrió...”. El inciso en cuestión decía: “El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria”. Posteriormente, el artículo 35 de la Ley 03 de 1991 lo consagró de nuevo, tal como se transcribe, subsanando el error anotado.

adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces”<sup>17[17]</sup>.

**ARTÍCULO 17°** “Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el fisco, y se las entregue. El notario las remitirá inmediatamente al fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

“El notario podrá autorizar la escritura aún si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales”<sup>18[18]</sup>.

**ARTÍCULO 18°.** Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 19°.** Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 20°.** “La expropiación, por los 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, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15 de la presente ley.
2. “Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. “Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto”.

**ARTÍCULO 21°.** Los incisos 1o. y 4o. fueron modificados expresamente según el numeral 3o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. Los incisos 2o. y 3o. fueron derogados expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.<sup>19[19]</sup>“Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente expedir resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses

---

<sup>17[17]</sup>La Corte Suprema de Justicia, en sentencia de primero de febrero de 1990 declaró inexecutable el inciso segundo del artículo 16 que decía: “En el caso de las sucesiones que se liquiden ante el juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, y a falta de los anteriores de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales”, habida cuenta de que “en el caso de las sucesiones que se liquiden ante juez, éste autorizará la venta directa o voluntaria de bienes siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario, que es un simple executor del testamento, aún cuando se le conceda la tenencia de bienes, y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales, que ni siquiera tiene derechos hereditarios, pues sus derechos se circunscriben a la sociedad conyugal disuelta y aún no liquidada, y a falta de los anteriores por la mayoría simple de los asignatarios reconocidos en el proceso, sin que se requiera que en tal negocio jurídico dispositivo concorra el titular o titulares del derecho, fácilmente se advierte que el mencionado inciso infringe la Constitución...”

<sup>18[18]</sup>Concordante con el artículo 8° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1.996 que reza: “ARTÍCULO 8°.-Expropiación.-El Decreto de expropiación de un inmueble impedirá su afectación a vivienda familiar y permitirá el levantamiento judicial de este gravamen para hacer posible la expropiación.

“La declaratoria de utilidad pública e interés social o la afectación a obra pública de un inmueble baja(sic) afectación a vivienda familiar podrá conducir a la enajenación voluntaria directa del inmueble, con la firma de ambos cónyuges”.

<sup>19[19]</sup> En esta edición no se transcriben las disposiciones que son objeto de derogatoria expresa y se transcriben las que suponen una derogatoria tácita, puesto que esta labor corresponde al intérprete. Sin embargo, se indica cuando se considera que ha existido alguna de las últimas.

siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3 del artículo 25 de la presente ley. El representante legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un área metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo<sup>20[20]</sup>.

**“Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación”<sup>21[21] 22[22]</sup>“.**

**ARTÍCULO 22°. El Inciso primero fue modificado expresamente según el numeral 3o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.** “Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. - Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.<sup>23[23]</sup>

**“Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente Ley procederán las acciones contencioso-administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia”<sup>24[24]</sup>. En estas acciones no procederá la suspensión provisional<sup>25[25]</sup> del acto demandado. El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda.<sup>26[26]</sup>**

“Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente”.

**ARTÍCULO 23°** “El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual

<sup>20[20]</sup> Ver Inciso 5o del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

<sup>21[21]</sup> El aparte resaltado fue declarado exequible mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia número 57 de septiembre 14 de 1989.

<sup>22[22]</sup> Ver numeral 2o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

<sup>23[23]</sup> Ver Numeral 2o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

<sup>24[24]</sup> El aparte resaltado fue declarado exequible mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia número 57 de septiembre 14 de 1989.

<sup>25[25]</sup> La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró exequible el aparte que dice “En estas acciones no procederá la suspensión provisional”, sobre el que se ejerció la acción pública de inconstitucionalidad basándose el demandante en que “el legislador solo está facultado para regular las condiciones de ejercicio de esa acción”. La decisión del alto tribunal partió de que el artículo 193 de la Constitución vigente en esa época “deja en manos del legislador, determinar los motivos y no solamente los requisitos para que el órgano (la jurisdicción de lo contencioso administrativo, en este caso) ejerza la atribución que se le otorga”.

Adicionalmente, la Corte Constitucional, en sentencia No. C-127 /98 Exp D-1805 declaró inexecutable el aparte resaltado en negrillas.

<sup>26[26]</sup> La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró inexecutable la parte final de este inciso que decía “El proceso contencioso-administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia”. Dice la corte en la providencia citada que “Esta norma...le quita al proceso contencioso-administrativo el carácter de verdadero juicio, pues es propio de éste dar oportunidad suficiente a las partes para presentar su caso, las pruebas, si a ello hubiere lugar, y los argumentos en que sustentan sus alegaciones. Además, y por regla general, el juicio culmina con una sentencia”, para concluir: “En el caso presente, no se trata de una actuación administrativa, sino de un proceso contencioso-administrativo y el legislador ni siquiera indica si la falta de sentencia dentro de los 8 meses debe interpretarse como una aceptación o como una negativa de las peticiones de la demanda. No se configura, entonces, un juicio, sino un simple simulacro de tal, con quebranto del debido proceso...”. la sentencia de la misma corporación, de fecha 9 de Noviembre de 1989 ratifica la decisión.

quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo 459 del Código de Procedimiento Civil.<sup>27[27]</sup>”

**ARTÍCULO 24°** “Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el jefe de la administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiere sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el ministro del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantan dicha actuación administrativa solo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el juez competente.

“Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

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

**ARTÍCULO 25°. Los incisos 5o. y 6o. fueron derogados expresamente por el numeral 1o. del artículo 1338 de la Ley 388 de 1997.** “La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

“Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieren para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

“En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona , previa constatación del hecho.

“El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo”.

---

<sup>27[27]</sup>En sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, de fecha 25 de enero de 1990, se declaró inexecutable el inciso segundo del artículo 23 que decía: “Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aun si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del juez civil. En este evento el tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario”. La razón de la declaratoria fue la consideración según la cual, con la vigencia de la norma se vulneraría “el derecho de defensa y la garantía al debido proceso”.

**ARTÍCULO 26°** El Inciso 2o. fue derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. Los incisos 1o. y 3o. fueron modificados expresamente según el numeral 3 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. “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 administrativo especial que para el efecto elabore el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones<sup>28[28]</sup>.”

“El avalúo administrativo especial del inmueble se efectuará teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo 18 de la presente ley, y se efectuará de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Civil.

“El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia<sup>29[29]</sup>.”

“El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario”.

**ARTÍCULO 27°** Derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 28°** “Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4 del artículo 15.”

**ARTÍCULO 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 un cuarenta por ciento (40%) . El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;
- b. “Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor de doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%) . El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble;
- c. “Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%) . El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

---

<sup>28[28]</sup> Ver Decreto 2150 de 1.995, artículo 27, y numeral 6o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

<sup>29[29]</sup> Ver artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

“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 (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagaderos por semestres vencidos.

“Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien representa no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo 458 del Código de Procedimiento Civil<sup>30[30]</sup>”.

**ARTÍCULO 30°** “Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a solicitud del acreedor en varios títulos-valores que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicarán el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de crédito, por su valor nominal.

“Los intereses que reciban los propietarios de las entidades que adquieran los inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios”.

**ARTÍCULO 31°.** Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 32°** Los incisos 2o. y 4o. fueron sustituidos expresamente según el numeral 2o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. “El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

“El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, 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<sup>31[31]</sup>”.

“En lo previsto por la presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos 451 y siguientes.

“Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular<sup>32[32]</sup>”.

---

<sup>30[30]</sup> La Corte Suprema de Justicia, en sentencia número 56 del 14 de septiembre de 1989, declaró exequible este artículo, teniendo en cuenta que el hecho de que la constitución exija (como sucede hoy en el artículo 58 de la C.P.C.) la indemnización previa, no significa que el pago de esta deba hacerse de contado, ni que esta deba hacerse en dinero. La indemnización previa es definida en sentencia del 11 de Diciembre de 1969 así: “...es primeramente, definición y reconocimiento del derecho del propietario, con anterioridad a la expropiación, de modo que no haya por una parte, expropiaciones arbitrarias, y por otra, que el dueño pueda contar desde entonces con bienes o valores comerciales enajenables y ciertos, equivalentes al perjuicio causado”.

<sup>31[31]</sup> Ver numeral 7o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

<sup>32[32]</sup> Ver numeral 8o. del artículo 62 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 33°** “Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en lo sucesivo, también a cualquier título, deberán aplicarlos a lo fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

“Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de publicación de esta ley o a partir de la fecha de la adquisición del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieren, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de vencimiento del término anterior.

“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 artículo 56 de la presente ley, y los adquiridos por entidades públicas en virtud de contratos de fiducia mercantil antes de la vigencia de la Ley 9a. de 1989<sup>33[33]</sup>.

“Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente Ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a los trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales”.

**ARTÍCULO 34°** “En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles, por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones<sup>34[34]</sup>, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y estos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlo o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

“La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previsto en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un municipio o un área metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva.

“Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndese por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública”.

**ARTÍCULO 35°.** Derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

---

<sup>33[33]</sup> El inciso tercero del artículo 34 fue modificado por el artículo 2 de la Ley 02 de 1991.

<sup>34[34]</sup> Ver Decreto 2150 de 1.995, artículo 27.

**ARTÍCULO 36°** “Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 35 de la presente ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

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, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria<sup>35[35]</sup> del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado;
3. “Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago;
4. “En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación;
5. “En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de vivienda, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.”

**ARTÍCULO 37°<sup>36[36]</sup>** “Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

“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 pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente Ley.

“Para los efectos de la presente Ley, entiéndese por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.”

**ARTÍCULO 38°** “Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

---

<sup>35[35]</sup> Código Civil, artículo 1544 “Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere”.

<sup>36[36]</sup> Este artículo fue declarado exequible mediante sentencia de la Honorable Corte Suprema de Justicia, número 57 de septiembre 14 de 1989.

“Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente Ley<sup>37[37]</sup>”.

## CAPITULO IV

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

**ARTÍCULO 39°** El inciso 2o. fue derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. “Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.”

**ARTÍCULO 40°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 41°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 42°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 43°** “En los proyectos de renovación urbana, el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo haya abandonado.<sup>38[38]</sup>”

“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

---

<sup>37[37]</sup> El artículo 38 fue declarado exequible mediante sentencia C-026 del cuatro de febrero de 1993, de la Honorable Corte constitucional. El inciso segundo fue objeto de la misma declaratoria mediante sentencia de la Corte Suprema de Justicia de noviembre 15 de 1990.

<sup>38[38]</sup> El aparte que decía: “Se entenderá abandonado el inmueble cuando el propietario haya dejado de cobrar el canon de arrendamiento por la vía judicial durante dos (2) o más años contados desde la fecha de pago del último canon.”, fue declarado inexecutable por la Corte Suprema de Justicia mediante sentencia de Febrero 1 de 1990. En la misma providencia se declaró inexecutable el inciso segundo del mismo artículo que decía: “La acción de lanzamiento de los ocupantes de inmuebles dentro de proyectos de renovación urbana, así como cualquier otra acción tendiente al cobro de los cánones adeudados, prescribirá en dos (2) años contados desde la fecha de pago del último canon. La prescripción se interrumpirá por los motivos señalados en las leyes. A partir de la fecha de prescripción, el mero tenedor se tendrá como poseedor”.

## interés social<sup>39[39]</sup>

**ARTÍCULO 44°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997<sup>40[40]</sup>.

**ARTÍCULO 45°**<sup>41[41]</sup> “Con el objeto de sanear la titulación de la vivienda de interés social, el otorgamiento, la autorización y el registro de cualquier escritura pública de compra-venta o de hipoteca de una vivienda de interés social no requerirá:

- 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) y b) de que trata el artículo siguiente.”

**ARTÍCULO 46°** “No podrá imponerse como requisito para la concesión de préstamos, anticipos y pagos parciales del auxilio de cesantía con destino a la adquisición, mejoramiento o subdivisión de vivienda de interés social ninguno de los siguientes:

- 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 1.968, el Decreto - ley 2610 de 1.979, el Decreto - ley 78 de 1.987 y normas que las reformen o adicionen.”

**ARTÍCULO 47°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 48°** “Los concejos, el Concejo Intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.

**Parágrafo.** “Los asentamientos urbanos de vivienda de interés social, por fuera del perímetro urbano actual de los municipios, que existieran el 28 de julio de 1.988, desarrollados por las organizaciones contempladas en el artículo 62, recibirán el mismo tratamiento que los incorporados al perímetro urbano y de servicios, serán regularizados urbanísticamente y podrán por consiguiente solicitar la prestación de servicios en los términos contemplados en el artículo 47 de la presente Ley.”

**ARTÍCULO 49°** “Para favorecer la vivienda de interés social, las asambleas departamentales, los consejos intendenciales y el del Distrito Especial de Bogotá podrán graduar las tarifas del impuesto de registro y anotación.”

**ARTÍCULO 50°** “El Banco Central Hipotecario, el Instituto de Crédito Territorial, el Fondo Nacional de Ahorro y las demás entidades públicas de todos los órdenes cuyos estatutos

---

<sup>39[39]</sup> Debe observarse que la Ley 09 de 1.989, en otros capítulos, otorga herramientas eficaces para la legalización de títulos. En efecto, para la legalización de asentamientos humanos en terrenos de propiedad particular, se contempla la posibilidad de utilizar la enajenación voluntaria, la expropiación (con y sin indemnización), la extinción del dominio y los procesos de pertenencia. Adicionalmente, debe resaltarse la posibilidad de aplicación de la Ley 137 de 1939 o Ley Tocaima, que crea, en los municipios donde existan determinadas condiciones, la presunción en favor de la Nación (desvirtuable, por supuesto) de que los bienes donde se ubican los asentamientos humanos en estado de ilegalidad, no han salido de su patrimonio.

<sup>40[40]</sup> Ver artículo 91 de la Ley 388 de 1997.

<sup>41[41]</sup> Modificado por el artículo 36 de la Ley 03 de 1991.

contemplan la función de adelantar planes y programas de vivienda, deberán en todo caso, cumplir con las normas arquitectónicas y urbanísticas previstas en el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado de la localidad donde adelanten dichos planes. Estos deberán localizarse en sitios aptos para la urbanización, en lugares contiguos a zonas ya urbanizadas, en las cuales se minimice el costo de provisión de obras de infraestructura básica y de servicios públicos.”

**ARTÍCULO 51**<sup>42[42]</sup> “A partir del primero (1) de enero de 1.990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

“A partir del primero (1) de enero de 1.990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.

**Parágrafo.** “Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción<sup>43[43]</sup>.”

**ARTÍCULO 52°** “En los procesos de pertenencia de viviendas de interés social, si no pudiera acompañarse un certificado del registrador de Instrumentos Públicos, no será necesario señalar como demandado a persona determinada, y en la misma demanda se solicitará oficiar al registrador para que en el término de quince (15) días, allegue al juzgado la certificación solicitada. Si no lo hiciera dentro del término anterior, el juez admitirá la demanda y el registrador responderá por los perjuicios que pudiere ocasionarle al dueño del inmueble.

“El registrador no será responsable ante el propietario del inmueble o ante terceros si los interesados o el juez que solicitare el certificado de tradición referido, no aportaren los elementos de juicio indispensables para la expedición, tales como el número de matrícula inmobiliaria o título antecedente con sus respectivos datos de registro, nombre, dirección, ubicación y linderos que faciliten a la oficina la localización inequívoca del inmueble.

“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<sup>44[44]</sup> la prestación de la asesoría jurídica necesaria 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 1.968, y respecto de las viviendas calificadas de interés social.

“Los poseedores de un mismo globo de terreno podrán acumular sus pretensiones en una sola demanda contra el propietario del mismo<sup>45[45]</sup>.”

**ARTÍCULO 53°. Adicionado según el numeral 4o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. La adición consiste en el parágrafo que contiene el artículo 98 de la Ley 388 de 1997.** “Para los efectos previstos en el último inciso del artículo 30 de la Constitución

---

<sup>42[42]</sup> El inciso tercero que decía: “Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores” fue declarado inexecutable por la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia de febrero 1 de 1990.

<sup>43[43]</sup> La Corte Suprema de Justicia, se declaró inhibida para fallar sobre la constitucionalidad del parágrafo del artículo 51, en sentencia de febrero 20 de 1990.

<sup>44[44]</sup> Conc. literal I del artículo 11 de la Ley 03 de 1991.

<sup>45[45]</sup> El parágrafo del artículo 5° de la Ley 258 del 17 de Enero de 1.996, establece para efectos probatorios de la posesión un elemento de suma importancia, al permitir el registro de mejoras en predio ajeno para constituir afectación a vivienda familiar, como puede verse a continuación: “...Parágrafo. Las viviendas de interés social construidas como mejoras en predio ajeno podrán registrarse como tales en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble respectivo y sobre ellas constituirse afectación a vivienda familiar o patrimonio de familia inembargable, sin desconocimiento de los derechos del dueño del predio.”

Política<sup>46[46]</sup>, declárase que existen motivos de equidad para decretar la expropiación sin indemnización cuando el propietario de un inmueble ubicado en sitio apto o no apto para urbanizar, en contravención a las normas sobre usos del suelo, o fuera del perímetro sanitario y urbano de un municipio, del Distrito Especial de Bogotá, de un área metropolitana, de la Intendencia de San Andrés y Providencia, o sin contar con los permisos y licencias requeridos por las leyes, y acuerdos, aprovechándose de la necesidad de vivienda de los ocupantes, venda, prometa en venta, promueva o tolere la ocupación de dicho inmueble para viviendas de interés social.

“En los eventos previstos en el inciso anterior, competará únicamente a las entidades territoriales enumeradas en el inciso anterior<sup>47[47]</sup> donde se encuentre el inmueble ordenar la expropiación correspondiente. Los ocupantes tendrán derecho a que dicha entidad les otorgue escritura de propiedad sobre los lotes así ocupados, sin que haya lugar a pagos adicionales, y podrán en todo caso exigir del vendedor la restitución de las sumas que hubieren pagado, junto con intereses moratorios. Competará a la entidad territorial adelantar las acciones necesarias a nombre de los ocupantes e invertir las sumas recuperadas en la provisión de obras y servicios en el inmueble expropiado.

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

**ARTÍCULO 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 por terceros;
- b. “Cuando el propietario no haya iniciado oportunamente las acciones policivas y posesorias necesarias para recuperar la posesión de su inmueble, o no haya presentado las denuncias penales correspondientes, o no haya cumplido oportunamente con todos sus deberes procesales;
- c. “Cuando el propietario sin ser el vendedor o prometiente vendedor, reciba directa o indirectamente el producto total o parcial del precio que paguen los ocupantes;
- d. “Cuando el promotor sea apoderado, corredor o administrador del propietario del inmueble, o socio accionista de la persona jurídica propietaria del mismo”.

**ARTÍCULO 55°** “Los compradores de vivienda de interés social que estén ocupando la mismas no estarán obligados a pagar el saldo del precio pendiente de pago a su vendedor ni suma alguna por cualquier otro concepto mientras éste no efectúe las obras de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, vías y suministre los servicios públicos que exijan las autoridades locales. Además, tendrán derecho a retener sus viviendas para asegurar la ejecución de las obras y el suministro de los servicios”.

**ARTÍCULO 56°** “A partir de la vigencia de la presente Ley, los alcaldes y el intendente de San Andrés y Providencia levantarán y mantendrán actualizado su inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetas a derrumbes o deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda. Esta función se adelantará con la asistencia y aprobación de las oficinas locales de planeación o en su defecto con la de la

---

<sup>46[46]</sup> Equivalente al artículo 58 de la Constitución vigente.

<sup>47[47]</sup> “...Los Fondos de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana, creados por la Ley 3a. de 1991, no están facultados por la ley para efectuar expropiaciones sin indemnización. Las únicas entidades legalmente autorizadas para ordenar expropiaciones de tal naturaleza, son los municipios, los distritos, las áreas metropolitanas y el departamento archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, dentro de su respectiva competencia territorial...El trámite que debe seguirse para la expropiación sin indemnización consiste en que el congreso dispone cuáles son los motivos de equidad en casos concretos. Sobre este fundamento legal, en las entidades territoriales el concejo o en su caso la Asamblea Departamental decretan la expropiación y el alcalde o en su caso el gobernador; la ejecutan.

correspondiente oficina de planeación departamental, comisarial o intendencial, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia con la colaboración de las entidades a las que se refiere el Decreto 919 de 1989, adelantarán programas de reubicación de los habitantes, o procederán a desarrollar las operaciones necesarias para eliminar el riesgo en los asentamientos localizados en dichas zonas. Mientras existan asentamientos humanos en las zonas de alto riesgo los inmuebles a los cuales se declare extinción de dominio en aplicación del literal a) del artículo 80 o declarados de utilidad pública o interés social en desarrollo de los literales b) y d) del artículo 10, sólo podrán destinarse a la reubicación de los habitantes que a la vigencia de la presente Ley se encuentren localizados en zonas de alto riesgo. Los funcionarios públicos responsables que no den cumplimiento a lo dispuesto en este inciso incurrirán en causal de mala conducta. Cualquier ciudadano podrá presentar al alcalde o intendente la iniciativa de incluir en el inventario una zona o asentamiento determinado<sup>48[48]</sup>.

“Se podrán adquirir los inmuebles y mejoras de las personas a ser reubicadas, mediante enajenación voluntaria directa o mediante expropiación, en los términos de la presente ley. Cuando se trate de la enajenación voluntaria directa, se podrá prescindir de las inscripciones en el folio de matrícula inmobiliaria de que trata el artículo 13 de esta Ley. Los inmuebles y mejoras así adquiridos podrán ser recibidos en pago de los inmuebles donde fueren reubicados los habitantes. Adquirido el inmueble, pasará a ser un bien de uso público bajo la administración de la entidad que lo adquirió.

“Si los habitantes de inmuebles ubicados en sitios de alto riesgo rehusan abandonar el sitio, corresponderá al alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia ordenar la desocupación con el concurso de las autoridades de policía, y la demolición de las edificaciones afectadas. Esta orden se considerará, para todos los efectos, como una orden policiva en los términos del Código Nacional de Policía.

“Las multas de que trata el numeral 9 del artículo 2 del Decreto-ley 78 de 1.987 ingresarán al tesoro de la entidad que las hubiere impuesto y se destinarán para financiar los programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

“Las autoridades que incumplieren las obligaciones que se les impone en el presente artículo, incurrirán en el delito de prevaricato por omisión previsto en el artículo 150 del Código Penal<sup>49[49]</sup>, sin que respecto de ellos proceda el beneficio de excarcelación”.

**ARTÍCULO 57°. Según el numeral 2 del artículo 138 de la Ley 388 de 1997, se sustituye el artículo, por la disposición contenida en el artículo 120 de la Ley 388 de 1997<sup>50[50]</sup>.** “Con el propósito de concentrar los recursos presupuestales y humanos en la protección de los compradores en planes de vivienda de interés social, el permiso de que trata el numeral 2 del artículo 2 del Decreto-ley 78 de 1.987 para quienes adelanten planes de vivienda distintos de los de interés social se constituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma, y de los planos y presupuestos 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 su adquisición.

“En las áreas metropolitanas corresponderá al alcalde metropolitano en forma exclusiva la expedición del permiso de que trate el inciso anterior.

---

<sup>48[48]</sup> El inciso 1 del artículo 56 contiene la modificación hecha por el artículo 5 de la Ley 02 de 1991.

<sup>49[49]</sup> Código Penal, Artículo 150 “Prevaricato por omisión. El empleado oficial que omita, rehuse, retarde o deniegue un acto propio de sus funciones incurrirá en prisión de uno (1) a cinco (5) años e interdicción de derechos y funciones públicas hasta por el mismo término”.

<sup>50[50]</sup> La presente edición no contiene la modificación anotada.

**ARTÍCULO 58**<sup>51[51]</sup> Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al veintiocho (28) de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1.988). La cesión gratuita, mediante escritura pública, se efectuará a favor de los ocupantes. Las demás entidades públicas podrán efectuar la cesión en los términos aquí señalados.

“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 y a la educación<sup>52[52]</sup>. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o que presenten peligro para la población”<sup>53[53]</sup>.

**ARTÍCULO 59**<sup>54[54]</sup> “Los créditos de largo plazo que otorgue(sic) las instituciones financieras, para la adquisición, construcción, mejora o subdivisión de vivienda no podrán contener exigencias o contraprestaciones de ningún tipo, salvo las que expresamente autorice la Superintendencia Bancaria para el ahorro contractual de que trata el artículo 122 de la presente Ley.

“En los seguros que se pacten sobre el bien hipotecado el valor asegurado no podrá sobrepasar el de la parte destructible del inmueble; y en los seguros de vida del deudor, el valor asegurado no excederá el del saldo insoluto del crédito. En todos los casos el deudor deberá recibir un certificado individual y copia de las condiciones del contrato de seguro con la estipulación de la tarifa aplicable. La factura de cobro del crédito presentará por separado y en moneda corriente la liquidación de las primas como obligación independiente de los cobros referentes al crédito de largo plazo.

“Todos los comprobantes expedidos al deudor y las comunicaciones informativas referentes al desarrollo del crédito deberán expresarse en moneda corriente.

“Antes de iniciarse el proceso ejecutivo, el acreedor no podrá rechazar abonos con el fin de impedir la reducción de su cuantía en mora; para evitar tal efecto, el deudor podrá acudir al procedimiento de pago por consignación extrajudicial previsto en el código de Comercio. En todo caso la aplicación del respectivo abono se hará de conformidad con las normas legales vigentes”.

**ARTÍCULO 60**<sup>55[55]</sup> “En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el capítulo I de la ley 70 de 1.931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura

---

<sup>51[51]</sup> La H. Corte Constitucional en sentencia C-251 de 1996 declaró exequible el artículo 58 por considerar que “...a pesar de consagrar una transferencia gratuita de la propiedad de un bien fiscal, la norma acusada no viola el artículo 355 de la Carta pues busca garantizar el derecho a una vivienda digna (CP art. 51) de las personas de escasos recursos, dentro de programas de reforma y planeación urbana, objetivos que cuentan con un fundamento constitucional expreso”.

<sup>52[52]</sup> El Código de Procedimiento Civil, artículos 413-14, es tajante al prohibir la prescripción de los bienes de propiedad de entidades de derecho público.

<sup>53[53]</sup> Al estudiar la constitucionalidad de la norma, la Honorable Corte Suprema de Justicia identificó su finalidad así: “quiere el legislador que las entidades públicas del orden nacional atiendan en forma especial el problema suscitado por las denominadas “invasiones” o “asentamientos humanos subnormales” ocurridos antes del inicio del trámite de la Ley de Reforma Urbana que generan graves conflictos de naturaleza social y administrativa y que entorpecen profunda y radicalmente el desarrollo local y nacional”(Sentencia de febrero 20 de 1990).

<sup>54[54]</sup> El artículo 59, fue declarado exequible mediante sentencia de la honorable Corte Suprema de Justicia, número 59 de septiembre 21 de 1989 y luego fue modificado por el artículo 37 de la Ley 03 de 1991.

<sup>55[55]</sup> El inciso 2° fue modificado por el artículo 38 de la Ley 03 de 1991, y quedó como se transcribe.

que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2,4 y 5 de la ley 91 de 1.936.

“El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda”.

**ARTÍCULO 61**<sup>56[56]</sup> “Las entidades que otorguen financiación para la construcción, adquisición, mejoras o subdivisión de vivienda de interés social, podrán aceptar como garantía de los créditos individuales que concedan, la prenda de las mejoras que el beneficiario haya realizado o realice en el futuro sobre inmuebles respecto de los cuales no pueda acreditar su condición de dueño siempre y cuando los haya poseído regularmente por un lapso no inferior a cinco (5) años.

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

**ARTÍCULO 62°** “Son organizaciones populares de vivienda aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por el sistema de autogestión o participación comunitaria.

“Estas organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en los términos previstos por la ley. Las organizaciones deberán ejecutar sus planes de vivienda en terrenos aptos para el desarrollo urbano y de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas y arquitectónicas vigentes en la localidad.

“Las entidades que vigilen las actividades de dichas organizaciones, en los términos del Decreto-ley 78 de 1.987 y demás disposiciones sobre el régimen comunitario, adoptarán un reglamento especial que permita la recepción anticipada de dineros de sus compradores para adelantar sus planes y que a la vez resguarde suficientemente los derechos a quienes confíen sus dineros a ellas”<sup>57[57]</sup>.

## CAPITULO VI

### De las licencias<sup>58[58]</sup> y de las sanciones urbanísticas

**ARTÍCULO 63°.** Derogado expresamente por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 64**<sup>59[59]</sup> “El Gobierno Nacional reglamentará las normas mínimas de calidad de la vivienda de interés social, especialmente en cuanto a espacios, servicios públicos y estabilidad de la vivienda”.

<sup>56[56]</sup> Modificado por el artículo 39 de la Ley 03 de 1991.

<sup>57[57]</sup> Conc. artículo 20 de la Ley 03 de 1991.

<sup>58[58]</sup> Decreto 2150 de 1.995, artículo 55 “Definición de licencia. La licencia es el acto por el cual se autoriza a solicitud del interesado, la adecuación de terrenos o la realización de obras”. Sobre la vigencia de la licencia, los documentos para solicitar la licencia y el contenido de la licencia, pueden consultarse los artículos 56, 57 y 58 del D. 2150 de 1.995.

**ARTÍCULO 65°** “Las solicitudes de licencias y de patentes serán comunicadas a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del Decreto-ley 01 de 1.984 (Código Contencioso Administrativo).

“Los actos administrativos por medio de los cuales se resuelvan las solicitudes de licencia y de patentes serán notificados personalmente a los vecinos en la forma prevista por los artículos 44 y 45 del Decreto-ley 01 de 1.984 (Código Contencioso Administrativo). La parte resolutoria de dichos actos también será publicada en un periódico de amplia circulación en el municipio donde se encuentren ubicados los inmuebles, o en cualquier otro medio de comunicación social, hablado o escrito, por cuenta del interesado. El término de ejecutoria para el interesado y para los terceros empezará a correr al día siguiente al de la publicación, y en el caso de los vecinos, a partir de su notificación.

“Contra los actos que otorguen una licencia o patente cabrán los recursos de la vía gubernativa que señala el Decreto-ley 01 de 1.984 (Código Contencioso Administrativo)<sup>60[60]</sup>. Transcurrido un plazo de dos (2) meses, contado a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso”.

**ARTÍCULO 66°** El artículo fue sustituido expresamente según el numeral 2o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997. La norma que lo sustituye es el artículo 104 de la Ley 388 de 1997<sup>61[61]</sup>. “Los alcaldes y el intendente de San Andrés y Providencia podrán imponer las siguientes sanciones urbanísticas, graduándolas según la gravedad de la infracción<sup>62[62]</sup>:

- a. “Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes parcelen, urbanicen o construyan sin licencia, requiriéndola, o cuando ésta haya caducado, o en contravención a lo preceptuado en ella, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra, y la suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio;
- b. “Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes usen o destinen un inmueble a un fin distinto al previsto en la respectiva licencia o patente de funcionamiento, o para quienes usen un inmueble careciendo de ésta, estando obligados a obtenerla, además de la orden policiva de sellamiento del inmueble, y la suspensión de servicios públicos excepto cuando exista prueba de la habitación permanente de personas en el predio;
- c. “La demolición total o parcial del inmueble construido sin licencia y en contravención de las normas urbanísticas y la demolición de la parte del inmueble no autorizada o construida en contravención de lo previsto en la licencia;
- d. “Multas sucesivas que oscilarán entre medio salario mínimo legal mensual y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales cada una, para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y bienes de uso público, o

---

<sup>59[59]</sup> Modificado por el artículo 40 de la Ley 03 de 1991.

<sup>60[60]</sup> Decreto 2150 de 1.995, artículo 59 “Recursos. Contra los actos que resuelvan las solicitudes de licencias de urbanismo o construcción procederán los recursos de reposición y apelación. Este último se interpondrá para ante la oficina de planeación o en su defecto para ante el alcalde distrital o municipal y deberá resolverse de plano”.

<sup>61[61]</sup> En esta edición no se incluye, dentro de la Ley 9a. de 1989, el artículo modificador.

<sup>62[62]</sup> Decreto 2150 de 1.995, artículo 60 “Cumplimiento de obligaciones. El titular de la licencia deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas que se deriven de ella, y responderá por los perjuicios causados a terceros, con motivo de la ejecución de las obras”.

los encierren sin autorización de las autoridades de planeación o las administrativas en su defecto, además de la demolición del cerramiento. La autorización del cerramiento 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.

**“Parágrafo.** Las multas se impondrán sucesivamente hasta que el infractor subsane la violación de la norma, adecuándose a ella. El producto de estas multas ingresará al Tesoro Municipal, del Distrito Especial de Bogotá o de la Intendencia de San Andrés y Providencia, y se destinará para la financiación del programa de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere.

“La violación de las reglamentaciones sobre usos del suelo en zonas de reserva agrícola continuará rigiéndose por el artículo 60 del Decreto-ley 1333 de 1.986 (Código de Régimen Municipal)”<sup>63[63]</sup>.

**ARTÍCULO 67°** “Los actos de los alcaldes y del intendente a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordene la suspensión de obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las acciones contencioso-administrativas previstas en el respectivo código, en primera instancia ante los tribunales administrativos y en segunda instancia ante el Consejo de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional”.

**ARTÍCULO 68°** “Los concejos de los municipios, del Distrito Especial de Bogotá y el Consejo de la Intendencia de San Andrés y Providencia determinarán la forma de transferir los derechos de desarrollo y de construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad”.

**ARTÍCULO 69°** “Los alcaldes municipales, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés y Providencia, de oficio o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrán iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o su tenedor no haya incoado la acción a que se refiere la ley 57 de 1.905 y su decreto reglamentario 992 de 1.930, siempre que la ocupación o los asentamientos ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o que sea previsible determinar que se efectuarán, a juicio del alcalde o intendente, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación de la localidad.

“Los alcaldes y el Intendente o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 de la ley 11 de 1.986, podrán iniciar de oficio la acción a que se refiere al artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales en las cuales, de conformidad con los reglamentos de usos del suelo o las condiciones físicas del terreno, no esté permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

“Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores, al expedir las órdenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan

---

<sup>63[63]</sup> Conc. Literal b del artículo 21 de la Ley 03 de 1991.

construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o de restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

“Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento en que éste no las ejecute en el plazo otorgado por el alcalde, intendente o quien haga sus veces. La administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionado en un 10% por concepto de administración, se incluirá en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es del caso.

“Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de la imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar”.

## CAPITULO VII

### De los bancos de tierras y de la integración y reajuste de tierras

**ARTÍCULO 70°. Modificado expresamente según el numeral 3o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.** “Los municipios, el Distrito Especial de Bogotá, la Intendencia de San Andrés y Providencia y las áreas metropolitanas podrán crear establecimientos públicos locales denominados "Bancos de Tierras", encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en los literales b), c). d). e). k). ll), m) y o) del artículo 10 de la presente Ley”<sup>64[64]</sup>.

**ARTÍCULO 71°. Modificado expresamente según el numeral 3o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997**<sup>65[65]</sup>. “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.

**ARTÍCULO 72°.** “Los Bancos de Tierras no estarán obligados a enajenar los inmuebles que adquieran dentro del término previsto en el artículo 33 de la presente Ley, cuando se trate de aquellos adquiridos para los fines establecidos en los literales c), d), e) y k) del artículo 10”<sup>66[66]</sup>.

---

<sup>64[64]</sup> Ver artículo 118 de la Ley 388 de 1997.

<sup>65[65]</sup> Ver artículo 118 de la Ley 388 de 1997.

<sup>66[66]</sup> Mediante Sentencia de Febrero 6 de 1990, la Honorable Corte Suprema de Justicia declaró la constitucionalidad de la norma.

**ARTÍCULO 73**<sup>67[67]</sup> “Establécese a favor de los Bancos de Tierras el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el Plan de Desarrollo aparezcan ubicados en las zonas destinadas por los concejos, el consejo intendencial o las juntas metropolitanas a los fines establecidos en los literales b), d). e). m), n) y o) del artículo 10. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos de Tierras”<sup>68[68]</sup>.

**ARTÍCULO 74**° “Corresponderá a los representantes legales de los Bancos de Tierras determinar, con el visto bueno de sus juntas directivas, presididas personalmente por el Alcalde o el Intendente, y mediante resolución motivada, los inmuebles precisos respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.

“La resolución anterior será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles señalados, y no podrá inscribirse ningún título traslativo de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación prevista en el anterior artículo”.<sup>69[69]</sup>

**ARTÍCULO 75**<sup>70[70]</sup> “El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a las disposiciones del capítulo III de la presente Ley”.

**ARTÍCULO 76**° “Los Bancos de Tierras dispondrán de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

“Mientras no exista un Banco de Tierras, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial por conducto del Alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia”.<sup>71[71]</sup>

**ARTÍCULO 77**° **Adicionado según el numeral 4o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997.** “Los municipios, el Distrito Especial de Bogotá y la Intendencia de San Andrés y Providencia o sus entidades descentralizadas podrán asociarse con otras entidades públicas y con los particulares por iniciativa de cualesquiera de éstos, para desarrollar áreas no desarrolladas previstas en el Plan de Desarrollo, mediante el sistema de reajuste de tierras, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.

“También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir y englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos o renovarlos y enajenarlos.

“Las entidades antes enumeradas serán las encargadas de adelantar los proyectos relacionados con estos inmuebles mediante acuerdos de asociación, contratos de

---

<sup>67[67]</sup> Mediante Sentencia de Febrero 6 de 1990, la Honorable Corte Suprema de Justicia declaró la constitucionalidad de la norma.

<sup>68[68]</sup> El artículo 22 de la Ley 03 de 1991 extendió la posibilidad de ejercer este derecho de preferencia a los Fondos de Vivienda de Interés Social.

<sup>69[69]</sup> Mediante Sentencia de Febrero 6 de 1990, la Honorable Corte Suprema de Justicia estudió la constitucionalidad de la norma.

<sup>70[70]</sup> Este artículo fue declarado exequible mediante sentencia número 57 de septiembre 14 de 1989.

<sup>71[71]</sup> Mediante Sentencia de Febrero 6 de 1990, la Honorable Corte Suprema de Justicia estudió la constitucionalidad de la norma.

sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, así como también mediante la compraventa y expropiación de los inmuebles requeridos”.<sup>72[72]</sup>

**ARTÍCULO 78°** “En los proyectos de reajuste de tierras y de integración inmobiliaria el pago del precio de venta, de la indemnización en el evento de la expropiación y de las utilidades o participaciones que reciba el propietario del inmueble, se efectuará preferiblemente con los lotes resultantes de la subdivisión, provistos de la infraestructura urbana básica, o en inmuebles construidos dentro del proyecto respectivo”.

“El pago del precio de compraventa o indemnización por expropiación así como los costos totales necesarios para la ejecución de los proyectos podrán ser pagados por bonos o títulos valores emitidos para el efecto, redimibles con el producto de la venta de los lotes o inmuebles resultantes. El valor inicial de los inmuebles lo determinará el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el capítulo III de la presente Ley. El instituto o la entidad correspondiente efectuarán un nuevo avalúo para determinar el número de lotes o de inmuebles construidos necesarios para el pago del precio, de la indemnización o de las utilidades o participaciones”.

## **CAPITULO VIII**

### **De la extinción del dominio sobre inmuebles urbanos**

**ARTÍCULO 79°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 80°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 81°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 82°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 83°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 84°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 85°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 86°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

-

**ARTÍCULO 87°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 88°** . Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

---

<sup>72[72]</sup>Mediante Sentencia de Febrero 6 de 1990, la Honorable Corte Suprema de Justicia estudió la constitucionalidad de la norma.

**ARTÍCULO 89°**. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

-

**ARTÍCULO 90°**. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 91°**. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 92°**. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 93°**. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 94°**. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

## CAPITULO IX

### Instrumentos financieros para la reforma urbana

**ARTÍCULO 95°** “En adelante, el Instituto de Crédito Territorial, deberá financiar, con un monto no inferior al 80% de sus recursos, directa o indirectamente a través del mercado secundario de hipotecas, viviendas cuyo precio de venta no supere el valor equivalente a ciento diez (110) salarios mínimos mensuales. También en adelante el Banco Central Hipotecario financiará con un monto no inferior al 50% de sus recursos, directa o indirectamente a través del mercado secundario de hipotecas, viviendas o lotes con servicios cuyo precio de venta no supere un valor equivalente a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales. En la contabilización de los recursos del BCH de que trata el presente artículo no se tendrá en cuenta los fondos manejados a través del Fondo Financiero de Desarrollo Urbano para programas de financiamiento municipal.

“**Parágrafo.** En adelante, el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario, destinarán la totalidad de las utilidades que obtengan en el desarrollo de programas de vivienda cuyo precio de venta sea superior a los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos, dentro de los márgenes permitidos y límites establecidos en este artículo a programas de capitalización o de vivienda de interés social”.

**ARTÍCULO 96°**<sup>73[73]</sup> “El Banco Central Hipotecario, BCH, y el Instituto de Crédito Territorial ICT, quedarán facultados para reestructurar su cartera de vivienda. En desarrollo de esta facultad podrán extender plazos, refinanciar saldos de capital, capitalizar, renegociar o condonar intereses, financiar costas judiciales y seguros y novar contratos de mutuo con interés. Así mismo, a partir de la vigencia de la presente Ley, el Instituto de Crédito Territorial, ICT, de acuerdo con el reglamento, podrá condonar capital hasta en un ochenta por ciento (80%) e intereses a los deudores que se encontraren en mora con anterioridad al 1° de octubre de 1980 y a los que se encuentren al día en la fecha que se haga efectiva la reestructuración, siempre y cuando el deudor pague dentro del periodo de un año la totalidad del saldo no condonado.

---

<sup>73[73]</sup> El artículo 96, fue declarado exequible mediante sentencia de la honorable Corte Suprema de Justicia, número 59 de septiembre 21 de 1989, posteriormente fue modificado por el artículo 6° de la Ley 02 de 1991.

“En el caso del Banco central Hipotecario, BCH, los términos de los créditos reestructurados serán los actualmente vigentes o los que señale actualmente la Junta Monetaria<sup>74[74]</sup> para los créditos descontables en el Fondo de Descuento Hipotecario de que trata el artículo 119, con cargo al cual se cubrirá la diferencia que exista entre el costo financiero del crédito original y su costo financiero después de reestructurado. Los gastos de cobro judicial y extrajudicial, las primas de seguros e intereses sobre ellos y los intereses de mora distintos a los registrados en las cuentas de orden que el Banco Central Hipotecario, BCH, condone, serán reembolsables al mismo cargo a las transferencias del presupuesto nacional con destino al Fondo de Descuento Hipotecario de que trata el artículo 119, de acuerdo con la reglamentación que expida el Consejo Nacional de Política Económica y Social, Conpes.

“**PARÁGRAFO.** A petición del Banco Central Hipotecario, BCH, o del Instituto de Crédito Territorial, ICT, formulada con base en la oferta de pago aceptada al deudor, los funcionarios judiciales suspenderán en el estado en que se encuentren los procesos judiciales de cobro y las diligencias de embargo o secuestro, relacionados con los créditos a los que se refiere el presente artículo otorgados por el Banco Central Hipotecario, o los créditos de vivienda de interés social otorgados por el Instituto de Crédito Territorial, ICT. El proceso se reanudará al cabo de seis (6) meses si el deudor no da aviso al despacho judicial de renovación o cancelación del crédito, aceptado por el acreedor.

“La suspensión no procederá cuando exista proceso ordinario o incidente de excepciones en que se cuestione la validez del título en que conste el crédito o sus garantías a menos que se acredite en debida forma el desistimiento de la respectiva demanda o excepciones”.

**ARTÍCULO 97°** “Estará sometido al impuesto sobre las ventas a la tarifa general del diez por ciento (10%) el cemento cualquiera que sea su destinación”.

**ARTÍCULO 98°** “Derógase el literal b) del artículo 60 del decreto 3541 de 1.983 en lo referente al cemento.

“A partir de la vigencia de la presente ley y durante los cinco (5) años siguientes, deberá incorporarse en el presupuesto nacional una suma igual al ciento por ciento (100%) de lo que se estime se recaudará en el año fiscal por concepto de este impuesto. Esta suma será trasladada al Instituto de Crédito Territorial, para programas de inversión o financiación de vivienda de interés social en los términos y condiciones establecidos en la presente Ley.”<sup>75[75]</sup>

**ARTÍCULO 99°**<sup>76[76]</sup> “Las entidades públicas nacionales, departamentales, intendenciales, metropolitanas y municipales, el Distrito Especial de Bogotá y sus entidades descentralizadas que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación en desarrollo de las disposiciones de la presente Ley, podrán pagar su valor o la indemniza-

---

<sup>74[74]</sup> Hoy Junta Directiva del Banco de la República.

<sup>75[75]</sup> La Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia de febrero 1 de 1990, declaró inexecutable los siguientes apartes del inciso segundo del artículo 98: “prorrogables cinco (5) años más a juicio del Gobierno Nacional”; “Si al cabo de los cinco (5) años no se decidiere prorrogar la transferencia al Instituto de Crédito Territorial, se deberá trasladar la totalidad del recaudo a los municipios de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley 12 de 1986”; y el párrafo del mismo artículo que decía: “**Parágrafo.** De los nuevos recursos se girarán las participaciones de acuerdo con la ley 12 de 1986. Las transferencias a las entidades beneficiarias en los términos de la ley referida, originadas por la ampliación de la base del impuesto, serán invertidas por los municipios exclusivamente en la ampliación y mejoramiento de redes de servicios de acueducto y alcantarillado”.

<sup>76[76]</sup> Conc. artículo 26 de la Ley 03 de 1991.

ción en los términos del capítulo III de la presente ley, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación, denominados "Pagarés de reforma urbana"<sup>77[77]</sup>.

**ARTÍCULO 100°** "Para la emisión de los "Pagarés de reforma urbana" por parte de las entidades públicas nacionales, corresponderá al Gobierno nacional - Ministerio de Hacienda y Crédito Público - expedir la autorización previa respectiva, con sujeción a las disposiciones del Parágrafo 2 del artículo 231 del decreto extraordinario 222 de 1.983<sup>78[78]</sup>.

"Las demás entidades previstas en el artículo 5° de la presente ley, deberán obtener aprobación del monto de cada emisión por parte de la Asamblea, Concejo, Junta Metropolitana o el Consejo respectivo, con fundamento en un estudio que demuestre la capacidad de pago de la entidad emisora.

"Cumplido lo anterior corresponderá al supremo órgano directivo de la entidad emisora, expedir el acto administrativo que ordene la emisión señalando su cuantía y las características financieras y de colocación de los títulos.

**ARTÍCULO 101°** "Previa la expedición de los " Pagarés de Reforma Urbana", las entidades autorizadas para emitirlos, deberán remitir al Ministerio de Hacienda y Crédito Público - Dirección General de Crédito Público -, el acto administrativo que ordene la emisión, para el registro de que trata el artículo 18 de la ley 43 de 1.987. Los plazos y condiciones señalados en dicha disposición se hacen extensivos para el registro de los pagarés".

**ARTÍCULO 102°** "Los "Pagarés de Reforma Urbana" serán títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, tendrán un plazo total de ocho (8) años, contados a partir de la fecha de su expedición, que corresponderá a la de perfeccionamiento de la tradición y entrega del inmueble, redimibles en ocho (8) vencimientos anuales, iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de expedición, devengarán intereses sobre saldos deudores, pagaderos por semestre vencido, equivalente al 80% de la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor, elaborado por el DANE, correspondiente al semestre inmediatamente anterior a la fecha de exigibilidad. Los intereses devengados gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios".

**ARTÍCULO 103°** "Las mismas entidades de que trata el artículo 99, previa aprobación del cupo de endeudamiento por las entidades mencionadas en el artículo 100, podrán emitir títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación, denominados "Bonos de Reforma Urbana".

**Parágrafo.** La solicitud de que trata el numeral 1 del artículo 231 del decreto extraordinario 222 de 1.983, deberá ser presentada a través del Alcalde respectivo".

**ARTÍCULO 104°** "El producido de los bonos de que trata el artículo anterior de la presente Ley, se destinará a la financiación del proyectos de remodelación urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental".

---

<sup>77[77]</sup>El artículo 27 de la Ley 03 de 1991 estableció: "Los recursos previstos en el artículo 98 de la Ley 9a de 1989 serán destinados por el INURBE a otorgar Subsidios Familiares de Vivienda conforme a lo dispuesto en la presente Ley".

<sup>78[78]</sup>Ver el artículo 41 de la Ley 80 de 1.993.

**ARTÍCULO 105°** “Las entidades emisoras de los títulos de deuda de que tratan los artículos 99 y 103 de la presente Ley, se obligan a incluir en sus proyectos anuales de presupuesto, las apropiaciones requeridas para la atención cumplida y exacta que demanda el servicio de la deuda.

**ARTÍCULO 106°**. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 107°**. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 108°**. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 109°**. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 110°**. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 111°**. Derogado por el numeral 1o. del artículo 138 de la Ley 388 de 1997

**ARTÍCULO 112°** “Créase el Impuesto de Estratificación Socioeconómica a cargo de los propietarios y poseedores de las viviendas clasificadas en los estratos alto y medio alto en todos los municipios de más de cien mil (100.000) habitantes. Dicho impuesto es de carácter nacional.<sup>79[79]</sup>

“**Parágrafo.** Para determinar las escalas de estratificación socioeconómicas, se tendrá en cuenta la clasificación elaborada por cada municipio con base en las características físicas de las viviendas, su localización y las pautas metodológicas de estratificación empleadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE.

**ARTÍCULO 113°** “La tarifa del impuesto será del uno y medio (1.5) al cinco (5) por mil anual del respectivo avalúo catastral. Dentro de este rango, los concejos municipales y el Distrito Especial de Bogotá, determinarán las escalas para cada estrato, estableciendo de todas formas, un diferencial entre el estrato medio alto y alto, sin exceder en este último caso el máximo del cinco (5) por mil aquí establecido.

**ARTÍCULO 114°** “El producto del impuesto de estratificación se aplicará por los municipios así:

- a. “El cincuenta por ciento (50%) para financiación de un fondo de habilitación de viviendas de estrato bajo que carezcan de servicios de acueducto y alcantarillado;
- b. “El cincuenta por ciento (50%) restante para la adquisición de tierras con destino a la construcción de viviendas de interés social”.

**ARTÍCULO 115**<sup>80[80]</sup>

---

<sup>79[79]</sup>La parte final del inciso primero del artículo 112, que decía: “pero se cede en favor del municipio en el cual se efectúe el respectivo recaudo”, fue declarado inconstitucional por sentencia de la Corte Suprema de Justicia de febrero 1 de 1990.

<sup>80[80]</sup>El artículo 115 fue declarado inconstitucional por sentencia de febrero 1 de 1990 de la Corte Suprema de Justicia. El artículo en cuestión decía: “**ARTÍCULO 115** Los Concejos Municipales y el del Distrito Especial de Bogotá, procederán a reglamentar y disponer la forma de recaudar el impuesto de estratificación socioeconómica, así como a determinar las exenciones que consideren pertinentes”.

**ARTÍCULO 116°** “En la enajenación de inmuebles, la obligación de pago de los impuestos que graven la finca raíz corresponderá al enajenante. Esta obligación no podrá transferirse o descargarse en el comprador.

“Cuando el predio por enajenar haga parte de otro en mayor extensión, el paz y salvo de los impuestos de que trata el inciso anterior podrá obtenerse mediante el pago del impuesto correspondiente a la proporción del inmueble que se pretende enajenar”.

**ARTÍCULO 117°** “En aquellos municipios en los cuales no se hubiere formado el Catastro con arreglo a las disposiciones de los artículos 4, 5 y 6 de la Ley 14 de 1.983, los avalúos vigentes se ajustarán anualmente en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional antes del 31 de octubre de cada año y hasta el año de 1994, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES). El porcentaje de incremento no será inferior al cincuenta por ciento (50%) ni superior al noventa por ciento (90%) del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor, registrado por el DANE para el período comprendido entre el 1 de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior”.

**ARTÍCULO 118°** “Se aclara la Ley 128 de 1941 en el sentido de que los municipios podrán continuar cobrando un gravamen equivalente al diez por ciento (10%) de lo que los contribuyentes deban pagar por concepto de impuesto predial y de impuesto de registro y anotación”.

**ARTÍCULO 119°**<sup>81[81]</sup> “El Banco Central Hipotecario, BCH, continuará rigiéndose por las normas orgánicas hoy vigentes, en cuanto no sean contrarias a lo dispuesto en la presente Ley.

“El Banco tendrá como objetivo fundamental financiar la adquisición o construcción de vivienda, la integración o reajuste de tierras, la adecuación de inquilinatos y la subdivisión o mejoramiento de viviendas, dando preferencia a lo relacionado con viviendas de interés social.

“Para estos fines captará ahorros por los medios con que hoy cuenta, y administrará el Fondo de Descuento Hipotecario, FDH, que se crea por la presente ley, al cual ingresarán el producto de la colocación de las Cédulas de Ahorro y Vivienda de que trata el artículo 120, y los aportes del Presupuesto Nacional que se le asignen para 1991 que no serán inferiores a mil quinientos millones de pesos (1.500.000.000).

“Con cargo al Fondo, el Banco podrá descontar obligaciones que se hayan constituido por las instituciones financieras autorizadas por la Superintendencia Bancaria o redescantar las que constituyan los particulares para el cumplimiento de los fines previstos en el segundo inciso del presente artículo en cuanto a la vivienda de interés social y dentro de ellas preferentemente a las de atención prioritaria. Las obligaciones descontables tendrán una tasa de interés anual variable y regulada, amortizables a mediano o largo plazo sin sobrepasar los veinte años. La Junta Monetaria determinará periódicamente y dentro de estos límites las tasas de interés, plazos y modalidades de las obligaciones, las tasas de redescuento, los porcentajes de descuento y redescuento de acuerdo con la finalidad, dando condiciones preferentes a los créditos de menor cuantía.

---

<sup>81[81]</sup> El inciso segundo del artículo 119, fue declarado exequible mediante sentencia de la honorable Corte Suprema de Justicia, número 59 de septiembre 21 de 1989, los incisos primero y tercero lo fueron mediante providencia de octubre 19 de 1989. Además, el mismo artículo fue modificado por el artículo 7° de la Ley 02 de 1991.

“Como garantía las obligaciones podrán tener la hipoteca, la anticresis, la prenda inmobiliaria de las mejoras urbanas o la solidaria personal de otros deudores del mismo asentamiento humano. El reglamento dispondrá la forma de inscribir estas garantías en la matrícula inmobiliaria del registro de instrumentos públicos”<sup>82[82]</sup>.

**ARTÍCULO 120**<sup>83[83]</sup> “Autorízase al Banco Central Hipotecario, BCH, a emitir con respaldo en los recursos del Fondo de Descuento Hipotecario, FDH "Cédulas de Ahorro y Vivienda" amortizadas por el sistema de fondo acumulativo de amortización gradual por medio de sorteos. Las emisiones serán de varias clases según el plazo, intereses, vencimiento o con otras formas de amortización que determine la Junta Monetaria.

“Las Cédulas de Ahorro y Vivienda se podrán expedir al portador y serán de libre transacción.

“**Parágrafo.** Cuando las cédulas se emitan para cumplir las funciones previstas por los "Pagarés de la Reforma Urbana" gozarán del mismo tratamiento tributario de éstos”.

**ARTÍCULO 121**<sup>84[84]</sup> “Las Cédulas de Ahorro y Vivienda del Banco Central Hipotecario podrán destinarse a los siguientes fines:

- a. “Captación de recursos en el mercado de capitales e inversión financiera de las entidades beneficiarias de la contribución de desarrollo municipal;
- b. “Inversiones forzosas de encaje por parte de las instituciones financieras atendiendo a las determinaciones de la Junta Monetaria y con rendimientos financieros inferiores a los señalados para el caso del literal anterior;
- c. “Garantía de los pagos a plazo que en desarrollo de la presente Ley deban efectuar las entidades que compren o expropien terrenos, integren o reajusten tierras o los que hagan los propietarios y poseedores en cumplimiento de la contribución de desarrollo municipal, siguiendo las condiciones de plazo e interés definidas para el efecto por la presente Ley;
- d. “Como documentos representativos de cartera descontable o redescontable en el Banco Central Hipotecario”.

“**PARAGRAFO**<sup>85[85]</sup>. El Banco Central Hipotecario, BCH, podrá emitir “Cédulas de Ahorro y Vivienda” para que cumplan las funciones previstas para los “Pagarés de Reforma Urbana” con respaldo en títulos hipotecarios sobre los inmuebles que adquieran las instituciones señaladas en el artículo 99 de la presente Ley y para los fines en él dispuestos”.

**ARTÍCULO 122**<sup>86[86]</sup>. “Autorízase a las cajas y secciones de ahorro de los bancos comerciales, a las corporaciones de ahorro y vivienda, al Banco Central Hipotecario, para emitir Cédulas de Ahorro y Sorteo Múltiple respaldadas en su cartera hipotecaria cuando reciban un permiso específico expedido por la Superintendencia Bancaria.

---

<sup>82[82]</sup> Concordante con el literal e del artículo 11 de la Ley 03 de 1991 y con el artículo 15 de la misma norma legal.

<sup>83[83]</sup> El artículo 120, fue declarado exequible mediante sentencia de la honorable Corte Suprema de Justicia, número 59 de septiembre 21 de 1989. El inciso primero de la norma en comento fue modificado por el artículo 8° de la Ley 02 de 1991.

<sup>84[84]</sup> El artículo 121, fue declarado exequible mediante sentencia de la honorable Corte Suprema de Justicia, número 59 de septiembre 21 de 1989.

<sup>85[85]</sup> El presente parágrafo fue introducido por el artículo 9° de la Ley 02 de 1991.

<sup>86[86]</sup> El artículo 122, fue declarado exequible mediante sentencia de la honorable Corte Suprema de Justicia, número 59 de septiembre 21 de 1989 y posteriormente fue modificado por el artículo 10° de la Ley 02 de 1991.

“Estas cédulas serán denominadas en moneda corriente, serán de libre transacción, se podrán expedir al portador y se canalizarán al otorgamiento de créditos para la vivienda que reúnan las condiciones previstas por esta Ley para los créditos descontables y redescontables por el Fondo de Descuento Hipotecario, FDH. Las autoridades monetarias regularán la proporción del valor de la emisión respecto al valor del respaldo, así como las condiciones financieras de la cédula dentro de las cuales estará, un rendimiento fijo no superior al efectivo reconocido para el ahorro de las cajas de ahorro, más un rendimiento aleatorio pagadero en efectivo mediante sorteos periódicos en los cuales el ahorrador seleccione sus alternativas de participación.

“Las Cédulas de Ahorro y Sorteo Múltiples también podrán ser suscritas mediante contrato entre el ahorrador y la entidad crediticia, según el cual el primero se compromete a completar en un periodo definido un monto ahorrado y la segunda otorgar un crédito para vivienda en las condiciones definidas para los créditos descontables en el Fondo de Descuento Hipotecario, FDH”.

**ARTÍCULO 123°** “Facúltase a los municipios, al Distrito Especial de Bogotá y a la Intendencia de San Andrés y Providencia para pignorar las apropiaciones previstas en los artículos primero (1o .) de la Ley 61 de 1936, 14 del Decreto 1465 de 1953, y mencionadas en el art. 1° de la Ley 130 de 1985 y demás disposiciones que las adicionen o reformen, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones que contraigan o les sean descontadas por el BCH, Fondo Financiero de Desarrollo Urbano o el ICT.

“Lo anterior, siempre que tales obligaciones se originen en los préstamos destinados a construcción de unidades básicas de vivienda, dotación de servicios públicos, construcción de vías, zonas recreativas y servicios complementarios mínimos, que aseguren una adecuada calidad de la vida de sus habitantes.

“Para los efectos del art. 1 de la Ley 61 de 1936, entiéndase por construcción de vivienda adecuada para los trabajadores no solo la construcción física de las mismas, sino también la dotación de servicios públicos, vías, zonas recreativas y demás servicios complementarios mínimos para asegurar la calidad de la vida a sus habitantes.

“Cuando con recursos del Fondo Obrero se adelanten programas conjuntos de inversión con el Banco Central Hipotecario o el Instituto de Crédito Territorial, regirán respecto a plazos de amortización, interés, garantía y demás condiciones financieras para la adjudicación, las establecidas en la presente ley para la vivienda de interés social.

“Se podrán pignorar los recaudos provenientes del impuesto predial, correspondiente a predios urbanos, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones originadas en los créditos destinados a los fines previstos en el inciso 2° del presente artículo. Para tales efectos, podrán acordar también que la entidad prestamista o financiera respectiva recaude el impuesto, adelante su administración y liquidación, en cuyo caso seguirá las normas técnicas de formación y actualización del catastro establecidas por el Instituto Geográfico " Agustín Codazzi"<sup>87[87]</sup>.

## CAPITULO X

### Disposiciones varias

---

<sup>87[87]</sup> Este inciso (5°) es el resultado de la modificación hecha por el artículo 11° de la Ley 02 de 1991.

**ARTÍCULO 124°** “Derógase el inciso 2 del art. 143 del Decreto-ley 222 de 1983. El inciso 3 quedará así: " Podrán darse bienes inmuebles en pago de los que se adquieran, la permuta de bienes inmuebles se sujetará a las reglas de la venta. El valor de los bienes objeto de la permuta se determinará por el mismo mecanismo previsto para la compraventa".

“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 bajo el procedimiento previsto en el capítulo VIII de dicho decreto continuarán rigiéndose por sus disposiciones. Derógase los art. 112, 144 y 148 del Decreto Ley 222 de 1983.

“Los contratos que se celebren para la adquisición de bienes inmuebles urbanos y suburbanos por el mecanismo de enajenación voluntaria por parte de las entidades públicas en desarrollo de los fines previstos en el artículo 10 estarán sujetos únicamente a los requisitos señalados en la presente Ley y disposiciones que la reglamenten<sup>88[88]</sup>.

**ARTÍCULO 125°** “Toda referencia en la presente Ley y en el Decreto-ley 1333 de 1986 a los municipios incluirá al Distrito Especial de Bogotá y a la Intendencia de San Andrés y Providencia, salvo en aquello para lo cual estos tengan un régimen especial.”<sup>89[89]</sup>

**ARTÍCULO 126°** “Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia ejercerán las funciones de que trata el Título IV sobre el saneamiento de edificaciones de la Ley 9 de 1.979 (Código Sanitario Nacional), como entidades delegadas del Ministerio de Salud, sin perjuicio de que éste reasuma dichas funciones cuando el saneamiento de edificaciones lo requiera, para la protección de la salud humana”.

**ARTÍCULO 127°** “Para los efectos previstos en los artículos 1, 4 y demás relacionados con su actividad planificadora el Distrito Especial de Bogotá no quedará sujeto a las disposiciones del Departamento de Cundinamarca. Derógase el artículo 39 del Decreto Ley 1333 de 1.986 (Código de Régimen Municipal), sobre la obligación de los municipios de levantar planos reguladores”.

**ARTÍCULO 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”.

---

<sup>88[88]</sup> El inciso tercero es el resultado de la modificación introducida por el artículo 12 de la Ley 02 de 1991.

<sup>89[89]</sup> La constitucionalidad del artículo fue estudiada por la Corte Suprema de Justicia en Sentencia de Febrero 13 de 1990.