

ÍNDICE GENERAL

Introducción.....	11
-------------------	----

Primera Parte

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN SU ÁMBITO GENERAL

Capítulo I

Nociones, estructura política, división y organización del territorio

1. El territorio.....	17
1.1. El suelo	17
1.2. El subsuelo	18
1.3. El mar territorial y la plataforma submarina	18
1.4. Las aguas dulces	18
1.5. El espacio aéreo	18
1.6. Territorio por extensión	18
2. El ordenamiento territorial	19
2.1. Ordenamiento territorial en sentido general.....	19
2.2. Ordenamiento territorial en sentido específico	20
2.3. El ordenamiento territorial en un solo sentido.....	21
2.4. Finalidades del ordenamiento territorial en sentido general.....	21
2.5. Finalidades del ordenamiento territorial en sentido específico	22
2.6. Principios del ordenamiento territorial	23
2.7. Competencias en el ordenamiento territorial.....	29

Capítulo II

El Estado y sus características en la organización territorial

1. El Estado	33
1.1. Tipos de Estados	34
1.1.1. El Estado Federal.....	34
1.1.2. El Estado Unitario.....	35
1.1.3. El Estado Autonómico.....	35
1.1.4. El Estado Regional.....	36

1.1.5. Principios del Estado Regional y/o Autonómico	36
1.1.6. El Régimen Jurídico del Estado Regional y/o Autonómico	38
1.1.7. Los Estatutos.....	39
1.1.8. Órganos e instituciones	39
1.1.9. Competencias.....	40
1.1.10. Las leyes regionales o autonómicas	41
1.2. El Estado Unitario frente al ordenamiento territorial en sentido general	42
2. La Nación	43
3. La autonomía territorial	44
3.1. La personalidad jurídica.....	45
3.2. La autonomía administrativa territorial.....	46
3.3. La autonomía política territorial	47
3.4. La autonomía financiera	47
3.5. La autonomía legislativa.....	48
3.6. Entidades territoriales autónomas	48
3.7. Otras autonomías	49
4. El centralismo	50
4.1. Características del centralismo	52
4.2. Constituciones centralistas, centro-federales y federales en Colombia	52
5. La descentralización territorial.....	53
5.1. La descentralización no es un modelo de Estado	54
5.2. Los orígenes de la descentralización	54
5.3. La descentralización en la Constitución de 1991.....	56
5.4. Características de la descentralización	57
5.5. Tipos de descentralización	58
5.6. La descentralización del derecho	60
6. La desconcentración	62
6.1. Presupuestos de la desconcentración	63

6.2. Formas o modalidades de desconcentración	63
6.3. Características de la desconcentración	64
7. Delegación de funciones	65
7.1. Características de la delegación	66
7.2. Comparación entre centralización, desconcentración, delegación y descentralización	68

Capítulo III

Estructura del ordenamiento territorial en Colombia

1. Antecedentes.....	69
1.1. Aspectos relevantes	69
1.2. Algunas organizaciones territoriales iniciales en Colombia.....	71
2. Estructura del ordenamiento territorial en el período colonial	73
3. El ordenamiento territorial tras la independencia.....	75
4. El ordenamiento territorial del siglo XIX	75
4.1. Características del ordenamiento territorial en las Constituciones antepasadas.....	76
5. El ordenamiento territorial en el siglo XX.....	77
6. El ordenamiento territorial en la Constitución de 1991 y en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial.....	78
6.1. Aspectos relevantes de la Constitución de 1991, para el ordenamiento territorial.....	78
6.2. La ley orgánica de ordenamiento territorial	79
6.2.1. Importancia de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial	80
6.2.2. Contenido de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial	81
6.2.2.1. Conformación de la Comisión de Ordenamiento Territorial (COT)	81
6.2.2.2. Funciones de la Comisión de Ordenamiento Territorial.....	82

6.2.2.3. Secretaría y Subsecretaría Técnicas	83
6.2.2.4. Comisiones Regionales de Ordenamiento Territorial	83
6.2.2.5. Esquemas asociativos territoriales	85
6.2.2.6. Regiones de planeación y gestión	89
6.2.2.7. Regiones administrativas y de planificación	89
6.2.2.8. Consejo Regional Administrativo y de Planificación	91
6.2.2.9. Otros aspectos de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial	91

Capítulo IV

Entidades y organizaciones territoriales

1. Proyecciones de entidades territoriales.....	93
1.1. Las regiones	94
1.1.1. Demarcación de las regiones.....	94
1.1.2. Tipos de regiones	94
1.1.3. Conformación de las regiones.....	96
1.1.4. Origen de las regiones en Colombia	97
1.1.5. La región como nuevo escenario del poder político.....	99
1.1.6. La región como escenario de articulación mundial	100
1.1.7. La región como estrategia para el desarrollo.....	101
1.1.8. La región como actor administrativo	101
1.2. Las áreas metropolitanas	102
1.2.1. Competencias de las áreas metropolitanas	103
1.2.2. Funciones de las áreas metropolitanas	104
1.2.3. Requisitos para la conformación o constitución de áreas metropolitanas.....	106
1.2.4. Asociaciones de las áreas metropolitanas, según la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial	108

1.2.5. Hechos metropolitanos.....	108
1.2.6. Actos metropolitanos.....	109
1.2.7. Relaciones entre el área metropolitana y los municipios integrantes.....	110
1.3. Las provincias.....	111
2. Entidades territoriales.....	112
2.1. Los departamentos.....	113
2.1.1. Creación de departamentos.....	114
2.1.2. Categorías de los departamentos.....	115
2.1.3. Las asambleas departamentales.....	117
2.1.4. Funciones de las asambleas.....	119
2.1.5. Sesiones de las asambleas.....	120
2.1.6. Los diputados.....	121
2.1.7. Requisitos para ser elegido diputado.....	121
2.1.8. Prohibiciones de los diputados (incompatibilidades).....	123
2.1.9. Los gobernadores.....	124
2.1.10. Requisitos para ser elegido gobernador.....	124
2.1.11. Inhabilidades de los gobernadores.....	125
2.1.12. Incompatibilidades de los gobernadores.....	126
2.1.13. Funciones de los gobernadores.....	127
2.2. Los distritos.....	128
2.2.1. Régimen histórico de Bogotá.....	129
2.2.1.1. Composición y funciones de la municipalidad.....	131
2.2.1.2. Los antiguos juzgados del Distrito Federal y del Distrito Parroquial de Bogotá.....	134
2.2.1.3. El Jefe Municipal.....	134
2.2.2. El Distrito Capital de Bogotá.....	137
2.2.2.1. El Estatuto Especial del Distrito Capital.....	138
2.2.2.2. El Alcalde Mayor del Distrito Capital de Bogotá.....	140

2.2.3. Otros distritos	142
2.2.4. Distritos creados posteriormente	145
2.2.5. Creación de distritos	146
2.2.6. Deslinde de distritos.....	147
2.2.7. Modificación de límites.....	148
2.2.8. El Concejo Distrital	149
2.2.9. El Alcalde Distrital.....	150
2.2.10. Competencia presidencial para la designación del reemplazo.....	152
2.2.11. Las entidades descentralizadas distritales.....	152
2.2.12. Las localidades.....	152
2.2.13. Creación de localidades	153
2.2.14. Los Alcaldes Locales	154
2.2.15. Juntas Administradoras	154
2.2.16. Fondos de desarrollo local	155
2.2.17. Atribuciones especiales de los distritos.....	156
2.3. Los municipios	156
2.3.1. Funciones de los municipios	157
2.3.2. Categorías de los municipios	161
2.3.3. Los concejos municipales	164
2.3.4. Sesiones de los concejos.....	166
2.3.5. Funciones constitucionales de los concejos municipales.....	167
2.3.6. Los alcaldes	169
2.3.7. Creación y supresión de municipios	174
2.3.8. Agregación o segregación de territorios municipales.....	175
2.3.9. Modificación de límites intermunicipales.....	176
2.3.10. Principios rectores de la administración municipal.....	177
2.3.11. División de los municipios	178
2.3.12. Las comunas.....	179
2.3.13. Los corregimientos	181

2.4. Las entidades territoriales indígenas.....	182
2.4.1. Reglamentación de las entidades territoriales indígenas	183
2.4.2. Jurisdicción de las entidades territoriales indígenas	183
2.5. Territorios de negritudes	184
2.5.1. Las zonas rurales ribereñas	186
2.5.2. Las tierras baldías.....	186
2.5.3. Otros aspectos de la Ley 70 de 1993	187

Capítulo V

La planeación territorial

1. El concepto de planeación	189
2. Normas orientadoras del ordenamiento y la planificación territorial.....	190
3. La planeación social y económica.....	198
3.1. El Departamento Nacional de Planeación	199
3.2. Dependencias de planeación territoriales	201
3.3. La planeación regional.....	201
3.4. La Región de Bogotá y Cundinamarca	201
3.5. Los antiguos CORPES.....	202
3.6. La planeación departamental.....	204
3.6.1. Autoridades de planeación departamental.....	205
3.6.2. Instancias de planeación departamental	206
3.7. La planeación distrital y municipal.....	206
3.7.1. Autoridades de planeación distrital y municipal	208
3.7.2. Instancias de planeación distrital y municipal	209
3.7.3. Los planes de desarrollo	211
3.7.4. Objetivo de los planes de desarrollo	211
3.8. Procedimiento para la elaboración de los planes de desarrollo	212
3.9. El Sistema General de Participaciones	215

3.9.1. Conformación del Sistema General de Participaciones	217
3.9.2. Destinación de recursos a la educación	217
3.9.3. Destinación de recursos a la salud	218
3.9.4. Destinación de recursos de participación y propósito general.....	218
3.10. El Sistema General de Regalías	219
4. La planeación participativa	222
4.1. Los consejos de planeación	223
4.1.1. Conformación de los consejos de planeación.....	223
4.1.2. Designación de consejeros de planeación.....	225
4.1.3. Naturaleza jurídica de los consejeros de planeación	226
4.1.4. Funciones de los consejos de planeación.....	226
4.1.5. Concepto de los consejos territoriales de planeación sobre el proyecto del plan de ordenamiento territorial	228
5. Estructura general y administrativa en función de la planeación territorial participativa	229

Segunda Parte **PARTE ESPECÍFICA**

Capítulo VI **La planeación urbana regional**

1. Evolución de la planeación urbana en Colombia	234
2. El urbanismo.....	237
2.1. El urbanismo en el derecho colombiano	239
2.2. La función pública del urbanismo.....	239
3. La ciudad	242
4. La ciudad-región como estrategia de ordenamiento	243
4.1. Elementos a tener en cuenta en la planificación de la ciudad-región.....	244
4.2. Algunas proyecciones de ciudad región	246
5. La región metropolitana de Bogotá y Cundinamarca.....	250

5.1. Naturaleza.....	251
5.2. Procedimiento para la conformación inicial de la región metropolitana	252
5.3. Procedimiento y condiciones para la asociación de los municipios a la región metropolitana	252
5.4. Jurisdicción o espacio geográfico	253
5.5. Competencias.....	254
5.6. Plan estratégico y de ordenamiento de la región metropolitana	261

Capítulo VII

Elementos de planificación urbano-regionales

1. Participación de la Nación en el desarrollo urbano.....	263
1.1. Actuaciones urbanas integrales	264
1.2. Macroyectos urbanos	265
2. Elementos políticos.....	268
2.1. Aspectos importantes del orden territorial específico que deben ser pensados políticamente	268
2.2. Las relaciones políticas con los municipios y/o distritos vecinos	270
3. Elementos jurídicos	271
3.1. Importancia de los planes de ordenamiento territorial como norma superior dentro de la normatividad municipal.....	272
3.2. Otros elementos jurídicos.....	272
4. Elementos técnicos	273
5. Otros elementos.....	273
5.1. Internos.....	273
5.2. Externos	274

Capítulo VIII

Instrumentos de planificación

1. Instrumentos de planificación.....	277
2. Tipos de instrumentos de planificación.....	278
2.1. Principales o estructurales.....	278

2.2. Transversales.....	278
2.3. Sectoriales.....	278
2.4. Locales.....	278
2.5. Rurales.....	279
2.6. Urbanos.....	279
2.7. Ambientales.....	279
2.8. De conservación o protección	279
3. Los planes de ordenamiento territorial	279
3.1. Concepto.....	280
3.2. Categorías de planes de ordenamiento territorial	280
3.3. Determinantes de los planes como normas de superior jerarquía	281
3.4. Componentes de los planes de ordenamiento territorial	282
3.5. Contenidos de cada componente de los planes de ordenamiento territorial.....	283
3.5.1. En el componente general	283
3.5.2. En el componente urbano	284
3.5.3. En el componente rural.....	286
3.6. Contenidos de los planes básicos de ordenamiento territorial	287
3.7. Contenidos de los esquemas de ordenamiento territorial	290
3.8. Programa de ejecución para el plan de ordenamiento territorial	290
3.9. Fases o etapas para la elaboración o revisión y ejecución de los planes de ordenamiento territorial	291
3.10. Vigencia de los planes de ordenamiento territorial	294
3.11. Revisiones y ajustes a los planes de ordenamiento territorial.....	297
3.11.1. Clases de revisiones	298
3.11.2. Procedimiento para la revisión de los planes de ordenamiento territorial.....	303

3.11.3. Término de los concejos municipales o distritales para decidir sobre la revisión del plan	304
3.12. Participación ciudadana en la elaboración, revisión y ejecución de los planes de ordenamiento territorial	304
3.12.1. Mediante el derecho de petición	304
3.12.2. Celebración de audiencias públicas	305
3.12.3. Mediante acciones legales.....	305
3.12.4. Mediante el Consejo Territorial de Planeación	305
3.13. Incorporación de elementos y disposiciones a los planes de ordenamiento territorial	306
4. Planes de ordenamiento territorial departamentales	306
4.1. Importancia de los planes de ordenamiento territorial departamentales	308
4.2. Aspectos a tener en cuenta en la formulación y adopción de los POT	309
5. Planes parciales	309
5.1. Naturaleza de los planes parciales	310
5.2. Clases o tipos de planes parciales	310
5.2.1. Planes parciales de desarrollo	311
5.2.2. Planes parciales de renovación o redesarrollo	314
5.3. Iniciativa de planes parciales, sean de desarrollo o renovación	315
5.4. Alcance de los planes parciales.....	315
5.5. Determinantes para la formulación de planes parciales	317
5.5.1 Coordinación institucional	318
5.5.2. Determinantes ambientales para planes parciales	319
5.5.3. Respuesta a la solicitud de determinantes.....	319
5.6. Contenidos a tener en cuenta para la formulación de los planes parciales.....	320
5.7. Elaboración del plan parcial	321

5.8. Procedimiento	322
5.9. Etapas.....	325
5.9.1. Etapa de formulación	325
5.9.2. Etapa de revisión y estudio del plan parcial	327
5.9.3. Información pública, citación a propietarios y vecinos.....	328
5.9.4. Etapa de concertación	329
5.9.5. Documentación para la concertación con la autoridad ambiental	330
5.9.6. Término para la concertación.....	332
5.9.7. Etapa de adopción.....	333
5.10. Síntesis del procedimiento de planes parciales.....	334
5.11. El promotor del plan parcial	335
5.12. Contenidos con los que deben ser expedidos los planes parciales de desarrollo.	335
5.13. Modificaciones y ajustes a los planes parciales.....	337
5.14. Vigencias de los planes parciales.....	338
6. Planes maestros	338
6.1. Contenido de los planes maestros	339
6.2. Procedimiento para la elaboración de planes maestros.	340
6.2.1. Formulación.....	340
6.2.2. Socialización.....	340
6.2.3. Revisión y aprobación	340
6.2.4. Adopción	340
6.3. Alcance de los planes maestros	341
6.4. Modificación de planes maestros	341
7. Planes zonales.....	341
8. Planes de ordenamiento zonal	342
9. Unidades de planeamiento zonal -UPZ-	343
9.1. Alcance de las UPZ	343
10. Planes de regularización y manejo	344
10.1. Formulación de planes de regularización y manejo.....	345

10.2. Requisitos y documentos para la adopción de los planes de regularización y manejo	345
10.2.1. Requerimiento.....	347
10.2.2. Adopción de planes de regularización y manejo	348
10.2.3. Alcance de los planes de regularización y manejo	348
10.2.4. Modificación de planes de regularización y manejo	348
11. Planes de implantación	349
11.1. Procedimiento para elaboración de planes de implantación	349
11.1.1. Etapa de consulta preliminar	349
11.1.2. Etapa de formulación.....	350
11.2. Adopción	352
12. Planes de parques.....	352
13. Planes especiales de manejo y protección	353
13.1. Planes Especiales de Manejo y Protección para bienes inmuebles	354
13.1.1. Zona afectada y zona de influencia	355
13.1.2. Alcance de los PEMP de bienes inmuebles.....	356
13.1.3. Restricciones del PEMP sobre el derecho de propiedad	357
13.1.4. Responsables de la elaboración de un plan especial de manejo y protección.....	358
13.2. Planes especiales de manejo y protección para bienes muebles	359

Capítulo IX

Instrumentos de gestión

1. Definición de instrumentos de gestión.....	361
2. Tipos de instrumentos de gestión	361
3. Unidades de actuación urbanística como instrumentos de gestión	362
4. Derecho de preferencia	362

5. Anuncio de proyecto	363
5.1. Contenido del acto administrativo con el que se anuncia el proyecto	364
5.2. Avalúos de referencia para anuncios de proyectos.....	365
5.3. Procedimiento para el cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto	366
6. Transferencia de derechos de construcción	367
7. Bancos de tierras o inmobiliarios	368
8. Desarrollo y construcción prioritaria	369
8.1. Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística	370
8.2. Prórrogas de los plazos	370
8.3. Incumplimiento de la obligación en los plazos estipulados	372
8.4. Iniciación del proceso de enajenación forzosa por incumplimiento	372
8.5. Procedimiento para la enajenación forzosa.....	374
8.6. Incumplimiento por parte del comprador del bien subastado	375
8.7. Expropiación administrativa en el marco de la declaratoria de desarrollo prioritario	376
9. La enajenación voluntaria.....	377
10. La expropiación como instrumento de gestión	379
11. La expropiación judicial	379
11.1. Motivos de utilidad pública para expropiar por vía judicial.....	381
11.2. Entidades competentes para expropiar por vía judicial	382
11.3. Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial.....	383
12. Procedimiento para la expropiación por vía judicial	383
12.1. Peritajes	389
12.2. Careo de peritos.....	390

13. La expropiación administrativa	390
13.1. Elementos esenciales de la expropiación, judicial o administrativa.....	391
13.2. Motivos de utilidad pública para la expropiación administrativa	391
13.3. Condiciones de urgencia para expropiar por vía administrativa	393
13.4. Entidad responsable para declarar las condiciones de urgencia	393
13.5. Entidades competentes para decretar la expropiación administrativa	394
13.6. Determinación del carácter administrativo	395
13.7. La oferta de compra y precio	395
13.8. Decisión de expropiar	395
13.9. Indemnización y forma de pago	397
13.10. El valor comercial.....	398
13.11. Forma de determinar el valor comercial.....	399
13.12. Etapas del proceso de expropiación, tanto por vía judicial como administrativa, según la jurisprudencia de la Corte Constitucional.....	399
13.13. Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa	412
13.14. Proceso contencioso administrativo.....	416

Capítulo X

Instrumentos de financiación

1. Fondos para pagos compensatorios	419
2. Sustitución o pago de zonas de uso público	419
3. Compensaciones mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo	420
4. Compensaciones mediante otros mecanismos	422
5. Títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo	423
6. Contribución por valorización	423

6.1. Evolución de la valorización en Colombia	424
6.2. Alcance de la valorización	427
7. Pagarés de reforma urbana.....	429
8. Bonos de reforma urbana	430
9. La plusvalía	431
9.1. Reglamentación de la plusvalía en cada municipio o distrito.....	432
9.2. Hechos generadores de plusvalía	432
9.2.1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano	434
9.2.2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo	434
9.2.3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación	435
9.3. Obra pública cuando no se haya cobrado valorización	436
9.4. Estimación del efecto plusvalía.....	436
9.5. Área objeto de la participación en la plusvalía	438
9.6. Monto de la participación en plusvalía.....	439
9.7. Cálculo del efecto plusvalía.....	439
9.8. Liquidación del efecto plusvalía	440
9.9. Revisión de la estimación del efecto plusvalía.....	441
9.10. Exigibilidad y cobro del efecto plusvalía.....	441
9.11. Formas de pago de la participación	443
9.12. Destinación de los recursos	444

Capítulo XI

Acciones, actuaciones y otros aspectos urbanísticos

1. Acciones urbanísticas.....	447
1.1. La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.....	450
1.2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos y los equipamientos	451

1.3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos del suelo	451
1.4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.....	451
1.5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos	452
1.6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.....	452
1.7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.....	452
1.8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.....	453
1.9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte.....	453
1.10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social.....	453
1.11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.....	454
1.12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados	454
2. Actuaciones urbanísticas	454
3. Reparto equitativo de cargas y beneficios	456
4. Fondos de compensación.....	457

5. Tratamientos urbanísticos	457
5.1. Finalidad de los tratamientos urbanísticos.....	458
5.2. Tratamiento de desarrollo.....	458
5.3. Tratamiento de consolidación.....	459
5.4. Tratamiento de renovación urbana	460
5.5. Tratamiento de conservación	463
5.6. Tratamiento de mejoramiento integral	464
6. El suelo	464
6.1. Clasificación del suelo.....	465
6.1.1. Suelo suburbano.....	466
6.1.2. Suelo urbano	466
6.1.3. Suelo de expansión urbana	467
6.1.4. Suelo rural.....	468
6.1.5. Suelo suburbano.....	469
6.1.6. Suelo de protección	469
6.2. Usos del suelo	470
6.3. Procedimiento para la asignación de usos del suelo.....	470
6.4. Gestión del suelo	471
7. Unidades de actuación urbanística	472
7.1. Desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística.....	473
7.2. Delimitación de unidades de actuación urbanística.....	474
7.3. Requisitos para la delimitación de unidades de actuación urbanística en caso de planes parciales	475
7.4. Ejecución de las unidades de actuación urbanística.....	476
7.5. Formas de desarrollo de las unidades de actuación urbanística	476
7.5.1. Reajuste de tierras	477
7.5.2. Integración inmobiliaria.....	478
7.5.3. Cooperación entre partícipes.....	478

7.5.4. Ejecución de obras por parte de los propietarios	479
8. Normas urbanísticas	479
8.1. Normas urbanísticas estructurales.....	480
8.2. Normas urbanísticas generales	481
8.3. Normas complementarias.....	482
9. Cerramientos	482
9.1. Cerramientos temporales.....	484
9.2. Cerramientos de antejardines	484

Capítulo XII El espacio público

1. El espacio público	485
1.1. Elementos que constituyen el espacio público	486
1.2. Elementos complementarios del espacio público	488
1.3. Variación del espacio público	489
1.4. Compensaciones de espacio público	490
1.5. Sustitución del espacio público.....	491
1.6. Espacio público en actuaciones urbanísticas	492
1.7. Cesiones obligatorias gratuitas.....	492
1.7.1. Cesiones destinadas a parques y equipamientos	493
1.7.2. Cesiones destinadas a vías	495
1.7.3. Determinación de áreas de cesión	497
1.7.4. Incorporación de cesiones [áreas públicas]	497
1.7.5. Entrega de material de cesiones.....	499
1.7.6. Diferencia entre cesiones gratuitas y repartición de cargas y beneficios	500
1.8. Principio de la confianza legítima en la ocupación del espacio público.....	500
1.9. Reubicación de vendedores ambulantes.....	502
1.10. Desalojo de vendedores ambulantes	504
1.11. La acción popular como mecanismo de protección del espacio público	505

1.12. La acción de tutela y el espacio público.....	507
2. Política de uso y aprovechamiento del espacio público.....	508
3. Declaratoria del espacio público	508
3.1. Procedimiento para la declaratoria de espacio público	509
3.2. Contenido del acto administrativo de la declaratoria.....	510
3.3. Titulación de zonas de uso público, ubicadas en zonas legalizadas urbanísticamente	511
3.4. Titulación de predios de uso público en zonas sin proceso de legalización urbanística	512
3.5. Titulación de espacio público resultante del desarrollo de proyectos de infraestructura	513

Capítulo XIII

Licencias, actos de reconocimiento, curadores y control urbano

1. Licencias urbanísticas	517
1.1. Licencia y permiso	519
1.2. Efectos de la licencia.....	519
1.3. Licencia de urbanización.....	520
1.4. Licencia de parcelación	524
1.5. Licencia de saneamiento	525
1.6. Licencia de subdivisión	525
1.6.1. Subdivisión rural.....	526
1.6.2. Subdivisión urbana.....	527
1.6.3. Reloteo.....	528
1.6.4. Alcance de las licencias de subdivisión.....	528
1.7. Licencia de construcción y sus modalidades.....	533
1.8. Licencia de intervención y ocupación del espacio público	539
1.9. Licencia de ocupación del espacio público para la localización de equipamientos.....	540
1.10. Licencia de intervención y ocupación temporal de playas marítimas y terrenos de bajamar.....	540

1.11. Casos en que no se requiere de licencias urbanísticas.....	541
2. Estado de ruina.....	542
3. Autorización de actuaciones urbanísticas en bienes de interés cultural	543
4. Reparaciones locativas.....	544
5. Titulares de las licencias de urbanización, parcelación y construcción	545
6. Titulares de las licencias de intervención y ocupación del Espacio Público	548
6.1. Trámite de licencias y de sus modificaciones	548
6.2. Radicación de la solicitud.....	549
6.3. Categorización del trámite.....	550
6.4. Requisitos y documentos que deben allegarse para solicitar una licencia	552
6.4.1. Documentos adicionales para la licencia de urbanización	553
6.4.2. Documentos adicionales para la licencia de parcelación.....	554
6.4.3. Documentos adicionales para la expedición de licencias de subdivisión	556
6.4.4. Documentos adicionales para la licencia de construcción	556
6.4.5. Documentos adicionales para la solicitud de licencias de intervención y ocupación del espacio público	558
6.5. Procedimiento para la expedición de licencias	558
6.5.1. Citación a vecinos.....	558
6.5.2. Valla de información	559
6.5.3. Intervención de terceros.....	560
6.5.4. Revisión del proyecto.....	560
6.5.5. Acta de observaciones, correcciones y requerimiento.....	562
6.5.6. Término para la expedición de licencias y el silencio positivo	563

6.6. Desistimiento de solicitudes de licencia	564
6.7. Notificación de las licencias	565
6.8. Publicación de la licencia	567
6.9. Contenido de las licencias.....	568
6.10. Obligaciones del titular de la licencia.....	569
6.11. Recursos contra el acto administrativo que resuelve la solicitud de la licencia	570
6.12. Formas de agotar la vía administrativa	571
6.13. Requisitos para interponer los recursos	572
6.14. Revocatoria directa de las licencias.....	572
6.15. Vigencia de las licencias	573
6.16. Prórroga de las licencias	574
6.17. Vigencia de las licencias en urbanizaciones por etapas y proyecto urbanístico general	575
6.18. Transitoriedad de las normas urbanísticas y revalidación de licencias	576
6.19. Vigencia de la licencia de intervención y ocupación del espacio público	577
7. Reconocimiento de construcciones.....	578
7.1. Reconocimiento de edificaciones declaradas bienes de interés cultural	580
7.2. Obligaciones derivadas del acto de reconocimiento	581
7.3. Requisitos para el reconocimiento.....	581
7.4. Sanciones que pueden aplicarse en el proceso de reconocimiento	582
7.5. Reconocimiento de edificaciones previa adopción del plan de regularización y manejo	582
8. Los curadores urbanos.....	585
8.1. Interpretación de las normas por parte de los curadores.....	586
8.2. Período de los curadores urbanos.....	587
8.3. Jurisdicción.....	587
8.4. Número de curadores urbanos	587

8.5. Designación de curadores.....	588
8.5.1. Requisitos para ser curador urbano	590
8.6. Estudios técnicos para designar curadores urbanos por primera vez.....	591
8.7. Concurso según el Decreto 1077 de 2015	591
8.8. Requisitos para concursar	593
8.9. Procedimiento.....	593
9. El control urbano	610
9.1. Problemas en el control urbano.....	610
9.2. Control en la construcción y enajenación de vivienda	611

Capítulo XIV

Propiedad horizontal y vivienda de interés social

1. Propiedad horizontal	615
1.1. Constitución de la propiedad horizontal	615
1.2. Constitución de la propiedad horizontal en caso de desarrollos por etapas	616
1.3. Certificación y representación legal de la persona jurídica	616
1.4. Objeto de la persona jurídica.....	617
1.4.1. Naturaleza y características de la persona jurídica	617
1.4.2. Recursos de las personas jurídicas.....	617
1.4.3. Dirección y administración de las personas jurídicas	618
1.5. Funciones de la asamblea general	618
1.6. El administrador	619
1.7. Bienes comunes.....	621
1.7.1. Explotación económica de los bienes comunes.....	622
1.7.2. Bienes comunes esenciales.....	622
1.7.3. Desafectación de bienes comunes no esenciales	623
1.7.4. Bienes comunes de uso exclusivo	624

1.8. Coeficientes de copropiedad	624
1.8.1. Modificación de coeficientes	625
1.8.2. Expensas.....	625
1.9. Extinción de la propiedad horizontal	626
2. Vivienda de interés social y prioritaria	627
2.1. Política pública de vivienda	631
2.2. Vivienda de interés cultural VIC.....	631
2.3. Obligación de destinar suelo para vivienda de interés social y prioritaria (VIS y VIP)	633
2.4. Porcentajes de suelo para VIS en tratamiento urbanístico de renovación urbana	637
2.5. Cumplimiento de los porcentajes mínimos de suelo para VIS y VIP	639
2.6. Estímulos de los gobiernos territoriales para la construcción de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario	644
2.7. Programación de construcción de vivienda de interés social	645
2.8. Planes de vivienda urbana y rural.....	645
2.9. Soluciones de vivienda	646
2.10. Mejoramiento de vivienda	646
2.11. Oferente de planes de vivienda y esfuerzo territorial.....	647
2.12. Postulación	647
2.13. Postulantes	647
2.14. Modalidades de la postulación	648
2.15. Otorgantes de crédito	648
2.16. Carta de aprobación del crédito complementario	649
2.17. Banco de proyectos habitacionales	649
2.18. Recursos complementarios al subsidio para la adquisición de vivienda.....	649

2.19. Organizaciones populares de vivienda	650
2.20. Elegibilidad	650
2.21. Requisitos para la elegibilidad	650
2.22. Calificación de proyectos para asignación de cupos	653

PARTE PRÁCTICA

1. Solicitud de viabilidad de servicios públicos	655
2. Poder para solicitar licencia urbanística.....	656
3. Poder para actuar en proceso policivo por infracción urbanística	657
4. Información de vecinos colindantes	658
5. Citación a terceros colindantes.....	659
6. Solicitud de ampliación de plazo para responder observaciones	660
7. Respuesta de acta de observaciones en calidad de apoderado	661
8. Oficio de desistimiento de solicitud de licencia.....	662
9. Presentación, observaciones y solicitud de parte de vecino colindante	663
10. Recursos contra la licencia aprobada	663
11. Cambio de constructor responsable	664
12. Acta de vecindad.....	665
13. Contrato de encargo fiduciario	666
14. Contrato de obra	696
15. Contrato de fiducia mercantil	703
16. Minuta de englobe.....	713
17. Constitución de servidumbre.....	715
18. Escrituración zonas de cesión, con comparecencia de las dos partes	717

19. Actualización de área y/o nomenclatura	719
20. Reglamento de Propiedad Horizontal	721
21. Minuta de compraventa de bien inmueble	753
22. Minuta de cesión de posición contractual en fiducia	758
23. Constitución de urbanización.....	760
 Bibliografía.....	 765