

**LEY 9ª DE 1989**

**REFORMA URBANA**

**Proyecto COL/93/002 PNUD-INURBE**

**Santa Fe de Bogotá, Enero de 1.995**

**REFORMA URBANA**

**LEY 9A DE 1.989**

¡Error! Marcador no definido.

( 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 138º de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 2** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de desarrollo Territorial.

ARTICULO 3. Derogado por el numeral 1° del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 4.** Sustituido por el artículo 23 de la Ley de Desarrollo Territorial.

## CAPITULO II

### Del espacio público

**ARTÍCULO 5.** 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>[1]</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 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>[2]</sup>.

Adicionado un párrafo por el artículo 117 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 6.** 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 interdenuncial, 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.** 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 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>[3]</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>[4]</sup>.

Mediante sentencia C-295, la C.C. declaró inexequibles las expresiones de este artículo que decían “el Consejo Intendencal y las juntas metropolitanas”, “por cuanto dichos entes desaparecieron de la Constitución como parte integrante de la organización territorial”.

**ARTÍCULO 8.** 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>[5]</sup>. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, 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 "[6].

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[7].

### 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[8].

**ARTÍCULO 10.** Sustituido por el artículo 58 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 11.** Sustituido por el artículo 59 de la ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 12.** Sustituido por el artículo 60 de la Ley de Desarrollo territorial.

**ARTÍCULO 13.** 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.

Inciso 2º. - Derogado por el artículo 138 de la Ley de desarrollo Territorial.

Inciso 3º. – Derogado por el artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

Inciso 4º.- Derogado por el artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

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 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.** [\[9\]](#) 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.

Inciso 2º. Modificado por el artículo 34 de la ley 3ª de 1991. 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.

Inciso 3°. Modificado por el artículo 34 de la ley 3ª de 1991. 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.** Inciso 1°. Sustituido por los incisos 2° y 3° del artículo 61 de la Ley de Desarrollo Territorial.

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.

Inciso 4°. Declarado inexecutable por la C.S.J. por sentencia del 1°. De febrero de 1990.

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>[10]</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 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>[11]</sup>.

Inciso 2°. Declarado inexecutable por la C:S:J: por sentencia del 1° de febrero de 1990.

**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>[12]</sup>.

**ARTÍCULO 18,**<sup>[13]</sup> Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 19.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**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.** Inciso 1º. Modificado por el inciso 5º del artículo 61 de la Ley de Desarrollo Territorial.

Inciso 2º. Derogado por el artículo 138 de la Ley de desarrollo Territorial.

Inciso 3º. Derogado por el artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

Inciso 4°. Modificado por el numeral 2° del artículo 62 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 22.** Inciso 1°. Modificado por el numeral 2° del artículo 62 de la Ley de Desarrollo Territorial.

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>[14]</sup>. En estas acciones no procederá la suspensión provisional<sup>[15]</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>[16]</sup> La parte final de este inciso que decía "El proceso contencioso- administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia. " Fue declarado inexecutable por la C.S.J. por sentencia del 14 de septiembre de 1989.

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 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>[17]</sup>

Inciso 2°. Declarado inexecutable por la C.S.J. por sentencia del 25 de enero de 1990.

**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.** 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.

Inciso 5°. Derogado por el numeral 1° del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

Inciso 6°. Derogado por el numeral 1° del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 26.** Inciso 1°. Modificado expresamente por el numeral 6° del artículo 62 de la Ley de Desarrollo Territorial.

Inciso 2°. Derogado por el numeral 1°. Del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

Inciso 3°. Modificado por el artículo 62 de la ley de Desarrollo territorial.

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 por el numeral 1° del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**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.

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[18].

**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[19].

**ARTÍCULO 31.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 32.** 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[20].

Inciso 2°. Sustituido por el numeral 7° del artículo 62 de la Ley de Desarrollo Territorial.

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.

Inciso 4°. Sustituido por el numeral 8° del artículo 62 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**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.

Inciso 3°. Modificado por el artículo 2° de la ley 2ª de 1991. 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[21].

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[22], 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<sup>[23]</sup>. 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 por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**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>[24]</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>[25]</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.

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>[26]</sup>.

## CAPITULO IV

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

**ARTÍCULO 39.** 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.

Inciso 2°. Derogado por el numeral 1° del artículo 138 de la ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 40.** Derogado por el numeral 1° del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 41.** Derogado por el numeral 1° del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 42.** Derogado por el numeral 1° del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 43.** En los proyectos de renovación urbana, el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo haya abandonado.<sup>[27]</sup> La parte final de este inciso fue declarada inexecutable por la C.S.J. por sentencia 1° de febrero de 1990.

Inciso 2°. Declarado inexecutable por la C.S.J. por sentencia del 1° de febrero de 1990.

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

## CAPITULO V

### De la legalización de títulos para la vivienda de

### interés social[28]

**ARTÍCULO 44.[29]** derogado por el numeral 1° del artículo 138 de la Ley de Desarrollo territorial. Sustituido por el artículo 91 de la Ley de desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 45.[30]** 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 compraventa 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 1° del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 48.** Los concejos, el Consejo 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 concejos intendentales 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 contemplen 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>[31]</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.

Inciso 3º. Declarado inexecutable por la C.S.J. por sentencia del 1º de febrero de 1990.

**Parágrafo.** Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción[32].

**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.

Inciso 2º. Modificado por el numeral 2º del artículo 94 de la Ley de Desarrollo Territorial.

Los poseedores de un mismo globo de terreno podrán acumular sus pretensiones en una sola demanda contra el propietario del mismo[33].

**ARTÍCULO 53.** Para los efectos previstos en el último inciso del artículo 30 de la Constitución Política[34], 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>35</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.

Adicionado un párrafo por el artículo 98 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**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.** Inciso 1º. Modificado por el artículo 5º. De la ley 2ª de 1991. 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 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>[36]</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>[37]</sup>, sin que respecto de ellos proceda el beneficio de excarcelación.

**ARTÍCULO 57.** Sustituido por el artículo 120 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 58.** Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito<sup>[38]</sup> 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>[39]</sup>. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o que presenten peligro para la población.<sup>[40]</sup>

**ARTÍCULO 59.**<sup>[41]</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>[42]</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 que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2,4 y 5 de la ley 91 de 1.936.

Inciso 2°. Modificado por el artículo 38 de la ley 3ª de 1991. El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda.

**ARTÍCULO 61.**<sup>[43]</sup> Modificado por el artículo 39 de la ley 3ª de 1991. 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 confien sus dineros a ellas<sup>[44]</sup>.

## CAPITULO VI

### De las licencias<sup>[45]</sup> y de las sanciones urbanísticas

**ARTÍCULO 63.** Derogado por el numeral 1°. Del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 64.**<sup>[46]</sup> Modificado por el artículo 40 de la ley 3ª de 1991. 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.

**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 resolutive 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)[\[47\]](#). 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.** Sustituido por el artículo 104 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**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 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 por el artículo 118 de la Ley de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 71.** Modificado por el artículo 118 de la Ley de Ordenamiento Territorial.

**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.[\[48\]](#)

**ARTÍCULO 73.**[\[49\]](#) 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 interdenuncial 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>[50]</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>[51]</sup>

**ARTÍCULO 75.<sup>[52]</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>[53]</sup>

**ARTÍCULO 77.** 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 sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, así como también mediante la compraventa y expropiación de los inmuebles requeridos.[\[54\]](#)

El contenido de este artículo quedó adicionado por las normas de la Ley de Desarrollo Territorial, numeral 4º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**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. Sustituido por el Inciso 4º. Del Artículo 45 de la Ley de Desarrollo Territorial.

## CAPITULO VIII

### De la extinción del dominio sobre inmuebles urbanos[\[55\]](#)

**ARTÍCULO 79.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 80.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 81.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 82.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 83.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 84.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 85.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 86.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 87.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 88.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 89.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 90.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 91.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 92.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 93.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 94.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

## CAPITULO IX

### Instrumentos financieros para la reforma urbana

**ARTÍCULO 95.**<sup>[56]</sup> 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>[57]</sup> Modificado por el artículo 6º de la ley 2ª. De 1991. 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.

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[58] 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.[\[59\]](#)

La C.S.J., mediante sentencia del 1º de febrero de 1990 declaró inexecutable los siguientes apartes del inciso 2º. De este artículo: "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 parágrafo del mismo artículo.

**ARTÍCULO 99.**[\[60\]](#) 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 indemnización 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"[\[61\]](#).

**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[\[62\]](#).

Las demás entidades previstas en el artículo 5º 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 de los 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.

**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 de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 107.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 108.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 109.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 110.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**ARTÍCULO 111.** Derogado por el numeral 1º del artículo 138 de la Ley de Desarrollo Territorial.

**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>[63]</sup> La parte final de este inciso fue declarada inexecutable por la C.S.J., por sentencia del 1º de febrero de 1990.

**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>[64]</sup>. Declarado inconstitucional por sentencia C.S.J. de 1º de febrero de 1990.

**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>[65]</sup> Modificado por el artículo 7º de la ley 2ª de 1991. 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.

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[66].

**ARTÍCULO 120.[67]** Inciso 1°. Modificado por el artículo 8° de la ley 2ª de 1991. 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.[68]** 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[69]. Introducido por el artículo 9º de la ley 2ª de 1991. 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.[70]** Modificado por el artículo 10º de la ley 2ª de 1991. 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.

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. 1º 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.

Inciso 5°. Modificado por el artículo 11 de la ley 2ª de 1991. 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"[\[71\]](#).

## CAPITULO X

### Disposiciones varias

**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. Derogase los art. 112, 144 y 148 del Decreto Ley 222 de 1983.

Inciso 5°. Modificado por el artículo 12 de la ley 2ª de 1991. 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[72].

**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.[73]

**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.

Dada en Bogotá, D.E. a los \_\_\_\_ días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho (1988).

El Presidente del Honorable Senado de la República,

**ANCIZAR LÓPEZ LÓPEZ**

El Presidente de la Honorable Cámara de Representantes,

**FRANCISCO JOSÉ JATTIN SAFAR**

El Secretario General del Honorable Senado de la República,

**CRISPÍN VILLAZÓN DE ARMAS**

El Secretario General de la Honorable Cámara de Representantes,

**LUIS LORDUY LORDUY**

REPÚBLICA DE COLOMBIA. GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y ejecútese.

Bogotá, D.E., enero 11 de 1989.

VIRGILIO BARCO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

**Luis Fernando Alarcón Mantilla**

El Ministro de Desarrollo Económico,

**Carlos Arturo Marulanda Ramírez**