

CAPÍTULO 2.

INCUMPLIMIENTO EN LA EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA.

Notas de Vigencia

- Capítulo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1516 de 2016, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo relacionado con el incumplimiento en la ejecución de proyectos de vivienda de interés social urbana', publicado en el Diario Oficial No. 50.003 de 21 de septiembre de 2016.

ARTÍCULO 2.1.6.2.1. INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES EN PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL URBANA. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1516 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> El Fondo Nacional de Vivienda (Fonvivienda) y las instituciones otorgantes del subsidio familiar de vivienda urbana de las entidades territoriales adelantarán el procedimiento administrativo sancionatorio al que hace referencia el artículo [47](#) y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, contra los constructores, interventores, auditores y/o supervisores que hayan incurrido en un presunto incumplimiento de sus obligaciones, durante la ejecución de proyectos de vivienda que involucren recursos de subsidios familiares de vivienda asignados por este.

La sanción en que incurrirán los constructores, interventores, auditores y/o supervisores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 1537 de 2012, será la imposibilidad de participar durante diez (10) años en proyectos de vivienda de interés social que vinculen los recursos asignados por las entidades otorgantes de subsidios familiares de vivienda.

En el evento en que los constructores, interventores, auditores y/o supervisores de los proyectos de vivienda hayan desarrollado sus obligaciones a través de un consorcio, unión temporal o cualquier otra forma asociativa permitida por la ley, se iniciará el proceso sancionatorio a todos los miembros de la forma asociativa, y se determinará la sanción a cada uno, de conformidad con lo establecido en el artículo [7](#)o de la Ley 80 de 1993 o las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

PARÁGRAFO. Cuando los órganos de decisión de los patrimonios autónomos en los cuales Fonvivienda o las instituciones otorgantes del subsidio familiar de vivienda urbana de las entidades territoriales sean fideicomitentes determinen qué constructores, interventores, auditores y/o supervisores de proyectos de vivienda incumplieron sus obligaciones, la sociedad fiduciaria vocera del Fideicomiso informará la decisión a los directores o representantes legales de las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda, quienes deberán adelantar el procedimiento administrativo sancionatorio de que trata este artículo y emitir el acto administrativo sancionatorio que se reportará en los términos establecidos en el presente capítulo.

En todo caso, si tanto Fonvivienda como las instituciones otorgantes del subsidio familiar de vivienda urbana de las entidades territoriales aportaron recursos al mismo patrimonio autónomo, Fonvivienda adelantará el procedimiento administrativo sancionatorio de que trata este artículo.

Notas de Vigencia

- Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1516 de 2016, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo relacionado con el incumplimiento en la ejecución de proyectos de vivienda de interés social urbana', publicado en el Diario Oficial No. 50.003 de 21 de septiembre de 2016.

ARTÍCULO 2.1.6.2.2. REPORTE DE LA INFORMACIÓN. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1516 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> Las sanciones impuestas a los constructores, interventores, auditores y/o supervisores de proyectos de vivienda, deberán ser reportadas por la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda, dentro del mes siguiente a la ejecutoria del respectivo acto, a la Cámara de Comercio que tenga jurisdicción en el lugar del domicilio del inscrito en el Registro Único de Proponentes que haya sido sancionado.

La Superintendencia de Industria y Comercio determinará las especificaciones técnicas, procedimiento y condiciones para el reporte electrónico de información que Fonvivienda o las entidades otorgantes de subsidios están obligadas a suministrar a las Cámaras de Comercio sobre las sanciones impuestas a los inscritos en el Registro Único de Proponentes, de acuerdo con lo establecido en el presente capítulo, dentro de los tres (3) meses siguientes a su entrada en vigencia.

Las sanciones y medidas administrativas de incumplimiento declaradas a consorcios, uniones temporales o cualquier otra forma asociativa permitida por la ley, deberán reportarse respecto a cada uno de sus integrantes inscritos.

Adicionalmente, cuando se trate de sanciones o medidas administrativas impuestas por Fonvivienda, esta entidad incluirá la sanción en el Sistema de Información del Subsidio Familiar de Vivienda, y se mantendrá en el mismo por el tiempo de la sanción.

PARÁGRAFO 1o. Las entidades otorgantes del subsidio familiar de vivienda, del nivel departamental y municipal, deberán reportar la información de que trata este artículo, surtiendo el procedimiento y condiciones que defina la Superintendencia de Industria y Comercio para el efecto. Adicionalmente, deberán reportar la misma información a Fonvivienda, en los términos y condiciones definidos por este, con el fin de que se incluya en el Sistema de Información del Subsidio Familiar de Vivienda.

PARÁGRAFO 2o. Fonvivienda estará obligada a reportar a las Cámaras de Comercio la información a que se refiere el presente artículo, a partir de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que Confecámaras comunique a la Superintendencia de Industria y Comercio sobre la implementación definitiva de la solución tecnológica adoptada para el reporte de dicha información. Una vez reciba la mencionada comunicación la Superintendencia de Industria y Comercio, informará a Fonvivienda, para los fines pertinentes.

Notas de Vigencia

- Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1516 de 2016, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo relacionado con el incumplimiento en la ejecución de proyectos de vivienda de interés social urbana', publicado en el Diario Oficial No. 50.003 de 21 de septiembre de 2016.

ARTÍCULO 2.1.6.2.3. REPORTE DE INFORMACIÓN PREVIAMENTE EMITIDA.

<Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1516 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:>
La información de las sanciones y medidas administrativas de incumplimiento declaradas por Fonvivienda antes de la entrada en vigencia del presente capítulo, deberá ser reportada por dicha entidad a la Cámara de Comercio del domicilio del inscrito en el Registro Único de Proponentes que haya sido sancionado, dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en que reciba la comunicación a que se refiere el párrafo 2o del artículo [2.1.6.2.2](#) de este decreto.

Notas de Vigencia

- Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1516 de 2016, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo relacionado con el incumplimiento en la ejecución de proyectos de vivienda de interés social urbana', publicado en el Diario Oficial No. 50.003 de 21 de septiembre de 2016.

ARTÍCULO 2.1.6.2.4. CONDICIONES PARA EL REPORTE DE LA INFORMACIÓN.

<Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1516 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:>
Cuando la entidad que haya emitido la sanción o medida de incumplimiento reporte la información respectiva, las Cámaras de Comercio la registrarán sin necesidad de actuación alguna por parte del incumplido y/o sancionado.

Las Cámaras de Comercio no serán responsables del contenido ni de la oportunidad de la información reportada por la entidad que reporte la sanción o medida de incumplimiento, por lo tanto, las controversias respecto de la misma, deberán surtirse ante dicha entidad.

Las certificaciones que expidan las Cámaras de Comercio, en relación con el Registro Único de Proponentes deberán permitir verificar si los reportes de incumplimientos contractuales están relacionados con el desarrollo de contratos de obra civil y/o interventoría de obra civil.

Notas de Vigencia

- Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1516 de 2016, 'por el cual se adiciona el Decreto número [1077](#) de 2015, en lo relacionado con el incumplimiento en la ejecución de proyectos de vivienda de interés social urbana', publicado en el Diario Oficial No. 50.003 de 21 de septiembre de 2016.

TÍTULO 7.

CONSEJO SUPERIOR DE VIVIENDA.

ARTÍCULO 2.1.7.1. NATURALEZA Y FUNCIONES DEL CONSEJO SUPERIOR DE VIVIENDA. El consejo superior de vivienda, creado mediante el artículo 6o de la Ley 546 de 1999 es un organismo asesor del gobierno en materia de vivienda, adscrito al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, que cuenta con las siguientes funciones, según lo establecido en la Ley 3ª de 1991 y en la Ley 546 de 1999.

1. Asesorar al Gobierno Nacional en la formulación, coordinación, y ejecución de la política de vivienda, particularmente de la de interés social.
2. Revisar los costos para adquisición de vivienda, tales como los gastos por concepto de impuestos, tarifas y tasas.

3. Evaluar periódicamente los resultados obtenidos en desarrollo de los programas de ejecución de la política de vivienda.
4. Velar por el cumplimiento de los objetivos y criterios del sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo.
5. Establecer y divulgar las estadísticas que afecten a la construcción y financiación de vivienda.
6. Velar por el cumplimiento de las condiciones de transferencia e información en las actividades de las diferentes entidades involucradas en el sistema especializado de financiación de vivienda a largo plazo.
7. Recomendar a la Junta Directiva del Banco de la República la intervención temporal en los márgenes de intermediación de los créditos destinados a la financiación de vivienda.
8. Recomendar los seguros que amparen los riesgos que puedan tener los activos que se financien.
9. Recomendar incentivos para la adquisición y comercialización de bonos y títulos hipotecarios.
10. Presentar anualmente, dentro de los primeros quince (15) días de cada legislatura, al Congreso de la República un informe acerca del déficit cuantitativo y cualitativo, urbano y rural de vivienda, en el nivel nacional y regional, en forma global y por estrato socioeconómico.
11. Las demás que le asigne la ley.

(Decreto 0418 de 2000, artículo 1o).



ARTÍCULO 2.1.7.2. CONFORMACIÓN DEL CONSEJO SUPERIOR DE VIVIENDA Y ESCOGENCIA DE SUS INTEGRANTES. El consejo superior de vivienda, consagrado en la Ley 546 de 1999, estará integrado por:

1. El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio o su delegado, quien lo presidirá.
2. El Ministro de Hacienda y Crédito Público o su delegado.
3. El director del Departamento Nacional de Planeación o su delegado.
4. El Superintendente Financiero o su delegado.
5. El Superintendente de Sociedades o su delegado.
6. El Superintendente del Subsidio Familiar o su delegado.
7. Un representante de las organizaciones populares de vivienda, escogido por el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, de las organizaciones de este tipo, legalmente reconocidas y que se inscriban para este propósito, ante la secretaría técnica del consejo superior de vivienda.
8. Un representante de los constructores, escogido por el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, de las agremiaciones de este tipo, legalmente constituidas y que se inscriban para este propósito, ante la secretaría técnica del consejo superior de vivienda.
9. Un representante de los establecimientos de crédito, escogido por el Ministro de Hacienda y

Crédito Público, de los que se inscriban para este propósito, ante la secretaría técnica del consejo superior de vivienda.

10. Un representante de los usuarios de crédito individual de vivienda, escogido por el Ministro de Hacienda y Crédito Público, de las asociaciones de este tipo legalmente constituidas, y que se inscriban para este propósito, ante la secretaría técnica del consejo superior de vivienda.

11. Un representante de los trabajadores, escogido por el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, de terna enviada por las organizaciones sindicales de tercer grado a la secretaría técnica del consejo superior de vivienda.

12. Un representante de las cajas de compensación familiar, elegido por el consejo superior del subsidio familiar.

13. Un representante del sector inmobiliario nacional, escogido por el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, de las lonjas de propiedad raíz y establecimientos de comercio que cumplen funciones de enajenación de inmuebles, que se inscriban para este propósito, ante la secretaría técnica del consejo superior de vivienda.

PARÁGRAFO. 1o. El período de los integrantes del consejo, de que tratan los numerales 8o al 14 del presente artículo, será de dos (2) años contados a partir de la fecha de su escogencia o elección. En el evento de renuncia de uno de ellos, sin que hubiere concluido el período para el cual fue elegido, se procederá a la elección de un nuevo representante, en la forma prevista en el presente artículo, para que culmine el período correspondiente.

PARÁGRAFO. 2o. La inscripción para la selección de cada representante ante la secretaría técnica del consejo superior de vivienda, se hará indicando para qué propósito y allegando los documentos que lo acrediten como tal.

PARÁGRAFO. 3o. En el evento que no se inscriban o no sean enviadas las ternas de que trata el presente artículo, el Ministro de Hacienda y Crédito Público designará a los Representantes de los Establecimientos de Crédito y de los Usuarios de Crédito Individual, y el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio designará a los Representantes de las Organizaciones Populares de Vivienda, de los Constructores, de los Trabajadores y del Sector Inmobiliario Nacional. (Adicionado por el Decreto 2319 de 2000, artículo 1o).

(Decreto 0418 de 2000, artículo 2o).



ARTÍCULO 2.1.7.3. SECRETARÍA TÉCNICA DEL CONSEJO SUPERIOR DE VIVIENDA. El consejo superior de vivienda, contará con una secretaría técnica permanente la cual será ejercida por la dirección general de vivienda del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o la dependencia que haga sus veces, y tendrá las siguientes funciones:

1. Prestar apoyo operativo al consejo, en los asuntos relacionados con su participación en el mismo.
2. Levantar las actas de las reuniones del consejo y ejercer la guarda de las mismas.
3. Preparar los temas a tratar en cada reunión del consejo.
4. Informar con la debida antelación a los miembros del consejo, sobre las convocatorias a las

reuniones realizadas por la presidencia del consejo.

5. Las demás establecidas en la ley o el reglamento.

(Decreto 0418 de 2000, artículo 3o).



ARTÍCULO 2.1.7.4. ASESORES DEL CONSEJO SUPERIOR DE VIVIENDA. El consejo superior de vivienda contará con dos asesores, designados uno (1) por el Ministro de Hacienda y Crédito Público, y uno (1) por el Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, los cuales serán expertos con amplia preparación en los temas de competencia del mismo. Los asesores del consejo superior de vivienda analizarán y conceptuarán sobre los asuntos sometidos a su consideración por el secretario técnico.

(Decreto 0418 de 2000, artículo 4o).



ARTÍCULO 2.1.7.5. REUNIONES Y CONVOCATORIAS. El consejo superior de vivienda se reunirá, al menos, dos (2) veces al año, previa convocatoria del Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio, a través de la secretaría técnica, efectuada por escrito que se enviará como mínimo con cinco (5) días de antelación a la fecha de la reunión.

(Decreto 0418 de 2000, artículo 5o).



ARTÍCULO 2.1.7.6. QUÓRUM DELIBERATORIO. El consejo superior de vivienda sesionará con la mitad más uno de sus miembros.

(Decreto 0418 de 2000, artículo 6).



ARTÍCULO 2.1.7.7. QUÓRUM DECISORIO. El consejo superior de vivienda decidirá con la mitad más uno de los miembros presentes. En todo caso, se requerirá al menos del voto favorable de uno de los ministros miembros o su respectivo delegado.

(Decreto 0418 de 2000, artículo 7).



ARTÍCULO 2.1.7.8. ACTAS. De cada reunión se levantará un acta suscrita por el presidente del consejo y la secretaría técnica, que indicará, entre otros, los siguientes aspectos:

1. Hora de iniciación y terminación de la reunión.
2. Llamado a lista, con indicación de los presentes y ausentes, así como de la presencia de delegados o invitados, cuando fuere el caso.
3. Los aspectos sometidos a su consideración en la reunión correspondiente.
4. Decisiones adoptadas, con indicación de los consensos y disensos.
5. Constancias solicitadas por los miembros del consejo.
6. Los demás que se consideren necesarios para el cabal funcionamiento del consejo.

(Decreto 0418 de 2000, artículo 8o)

TÍTULO 8.

EXENCIÓN DE DERECHOS NOTARIALES Y DE REGISTRO.

Notas de Vigencia

- Título adicionado por el artículo 1 del Decreto 1895 de 2016, 'por el cual se adiciona el título [8](#) a la parte 1 del libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en relación con la determinación de las condiciones para acceder a las exenciones de pago de derechos notariales y registrales de que trata el artículo [119](#) de la Ley 1753 de 2015', publicado en el Diario Oficial No. 50.066 de 23 de noviembre de 2016.



ARTÍCULO 2.1.8.1. ACREDITACIÓN DE LA CONDICIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO PARA APLICAR LA EXENCIÓN DE PAGO DE DERECHOS NOTARIALES Y REGISTRALES. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1895 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> Los interesados en acceder a la exención de derechos notariales y registrales, en el caso al que se refiere el literal a) del artículo [119](#) de la Ley 1753 de 2015, deberán presentar ante el notario correspondiente, certificación expedida por la entidad otorgante del subsidio familiar de vivienda en la que conste que todos los bienes de dominio particular que conformen el edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, son viviendas de interés prioritario desarrolladas con la financiación o cofinanciación de subsidios familiares de vivienda.

Para acceder a las exenciones de derechos notariales a que se refieren los literales b) al g) del artículo [119](#) de la Ley 1753 de 2015, los interesados deberán acompañar al negocio jurídico correspondiente el documento que acredite la asignación del subsidio familiar de vivienda, emitido por la entidad otorgante del mismo.

PARÁGRAFO. En todos los eventos a que se refiere este artículo, el notario y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente deberán verificar que el valor de las viviendas objeto de los negocios jurídicos, de acuerdo con lo establecido en los mismos, no supere los setenta salarios mínimos mensuales legales vigentes (70 SMMLV) de conformidad con el artículo [90](#) de la Ley 1753 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, o los valores máximos de las viviendas de interés prioritario, establecidos en el artículo [2.1.1.2.2.2](#) del presente decreto, para los departamentos de San Andrés, Providencia y Santa Catalina, Amazonas, Vichada, Vaupés, Guainía, Putumayo y Chocó.

Notas de Vigencia

- Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1895 de 2016, 'por el cual se adiciona el título [8](#) a la parte 1 del libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en relación con la determinación de las condiciones para acceder a las exenciones de pago de derechos notariales y registrales de que trata el artículo [119](#) de la Ley 1753 de 2015', publicado en el Diario Oficial No. 50.066 de 23 de noviembre de 2016.



ARTÍCULO 2.1.8.2. <Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1895 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:> Acreditación de la condición de población vulnerable para ser beneficiarios de la exención de pago de derechos notariales y registrales en negocios jurídicos sobre viviendas de interés prioritario usadas. Los interesados en acceder a las exenciones de derechos notariales y registrales previstas en los literales c), e) y g) del artículo [119](#) de la Ley

1753 de 2015, además de la acreditación de las condiciones establecidas en el artículo [2.1.8.1](#) del presente decreto, deberán presentar ante el notario correspondiente, una certificación emitida por la entidad competente en la que conste que están registrados en los siguientes listados o bases de datos:

1. Sistema de información de la Red para la Superación de la Pobreza Extrema Unidos (Siunidos) o la que haga sus veces.
2. Sistema de identificación para potenciales beneficiarios de los programas sociales Sisbén III o el que haga sus veces.
3. Registro Único de Población Desplazada (RUPD) o el que haga sus veces.
4. Censo de hogares damnificados de desastre natural, calamidad pública o emergencia, y de hogares localizados en zonas de alto riesgo, elaborados por los Consejos Municipales para la Gestión del Riesgo de Desastres (antes Clopad), avalados por los Consejos Departamentales para la Gestión del Riesgo de Desastres (antes Crepad) y refrendados por la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres (UNGRD).

Notas de Vigencia

- Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1895 de 2016, 'por el cual se adiciona el título [8](#) a la parte 1 del libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en relación con la determinación de las condiciones para acceder a las exenciones de pago de derechos notariales y registrales de que trata el artículo [119](#) de la Ley 1753 de 2015', publicado en el Diario Oficial No. 50.066 de 23 de noviembre de 2016.



ARTÍCULO 2.1.8.3. PROTOCOLIZACIÓN DE CERTIFICADOS Y/O DOCUMENTOS.

<Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1895 de 2016. El nuevo texto es el siguiente:>
Una vez acreditadas las condiciones señaladas en los artículos [2.1.8.1](#) y [2.1.8.2](#) del presente título, los notarios deberán incluir en la escritura pública respectiva que el negocio jurídico se encuentra exento de derechos notariales, de conformidad con el artículo [119](#) de la Ley 1753 de 2015, y protocolizar los certificados y/o documentos mencionados. Los referidos documentos serán suficientes para acreditar ante las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos la exención de los derechos registrales.

Notas de Vigencia

- Artículo adicionado por el artículo 1 del Decreto 1895 de 2016, 'por el cual se adiciona el título [8](#) a la parte 1 del libro 2 del Decreto número 1077 de 2015, en relación con la determinación de las condiciones para acceder a las exenciones de pago de derechos notariales y registrales de que trata el artículo [119](#) de la Ley 1753 de 2015', publicado en el Diario Oficial No. 50.066 de 23 de noviembre de 2016.

PARTE 2.

ESTRUCTURA DEL SECTOR DESARROLLO TERRITORIAL.

TÍTULO 1.

DISPOSICIONES GENERALES.



ARTÍCULO 2.2.1.1. DEFINICIONES. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

Accesibilidad. Condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.

(Decreto 1538 de 2005, artículo 2o)

Acera o Andén. Franja longitudinal de la vía urbana, destinada exclusivamente a la circulación de peatones, ubicada a los costados de esta.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Actuación de urbanización. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.

(Decreto 075 de 2013, artículo 1o)

Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico. Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2)

Aprovechamiento urbanístico básico. Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2o)

Aprovechamiento urbanístico adicional. Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2o)

Área bruta. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.

(Decreto 075 de 2013, artículo 1o)

Área de actividad. Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o

dotacional y mixta.

(Decreto 075 de 2013, artículo 1o)

Áreas de actividad industrial. Zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal o distrital en las cuales se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales. Se excluye de esta definición las actividades relacionadas con la explotación de recursos naturales y el desarrollo aislado de usos agroindustriales, ecoturísticos, etnoturísticos, agroturísticos, acuaturísticos y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

(Decreto 4066 de 2008, artículo 1o)

Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana. Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

(Decreto 4065 de 2008, artículo 2)

Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2o y Decreto 075 de 2013, artículo 1o)

Área o predio urbanizable no urbanizado. Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.

(Decreto 3050 de 2013, artículo 3o)

Área o predio urbanizado. Se consideran urbanizados las áreas o predios en los que se culminaron las obras de infraestructura de redes, vías locales, parques y equipamientos definidas en las licencias urbanísticas y se hizo entrega de ellas a las autoridades competentes. Las áreas útiles de los terrenos urbanizados podrán estar construidas o no y, en este último caso, la expedición de las respectivas licencias de construcción se someterá a lo dispuesto en el parágrafo 4o del artículo de licencias de construcción y sus modalidades contenido en el presente decreto.

También se consideran urbanizados: (i) Los sectores antiguos de las ciudades que con fundamento en planos de loteo, urbanísticos, topográficos y/o de licencias de construcción expedidas o aprobadas por las autoridades competentes deslindaron los espacios públicos y privados y actualmente cuentan con infraestructura vial y de prestación de servicios públicos que posibilita su desarrollo por construcción. (ii) Los terrenos objeto de desarrollo progresivo o programas de mejoramiento integral de barrios que completaron su proceso de mejoramiento en

los aspectos atinentes al desarrollo por urbanización, o que lo completen en el futuro. (iii) Los asentamientos, barrios, zonas o desarrollos que han sido objeto de legalización y que completen la construcción de infraestructuras y espacios públicos definidos en los actos de legalización y hagan la entrega de las cesiones exigidas, salvo que no se hubiere hecho tal previsión.

(Decreto 3050 de 2013, artículo 3o)

Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2, Decreto 075 de 2013, artículo 1o)

Barreras arquitectónicas. Son los impedimentos al libre desplazamiento de las personas, que se presentan al interior de las edificaciones.

(Decreto 1538 de 2005, artículo 2o)

Barreras físicas. Son todas aquellas trabas, irregularidades y obstáculos físicos que limitan o impiden la libertad o movimiento de las personas.

(Decreto 1538 de 2005, artículo 2o)

Bordillo o Sardinel. Elemento a nivel superior de la calzada, que sirve para delimitarla.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Calzada. Zona de la vía destinada a la circulación de vehículos.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Cambio de uso. Es la autorización específica para destinar los inmuebles de una zona a uno o varios usos diferentes a los permitidos bajo la norma anterior.

(Decreto 1788 de 2004, artículo 1o)

Carril. Parte de la calzada destinada al tránsito de una sola fila de vehículos.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Ciclorruta. Vía o sección de la calzada destinada al tránsito de bicicletas en forma exclusiva.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Cesión obligatoria. Es la enajenación gratuita de tierras en favor de la entidad territorial correspondiente, que da en contraprestación a la autorización para urbanizar o parcelar.

(Decreto 1319 de 1993, artículo 1o)

Cruces Peatonales a Desnivel. Son construcciones (puentes y túneles) que garantizan la integridad física y continuidad del flujo peatonal para atravesar una vía.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Delineación Urbana. Es la información que la entidad competente suministra a solicitud de un

interesado sobre las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afectan a un determinado predio. La vigencia de la delimitación urbana será determinada por la entidad o autoridad competente, conforme a las normas urbanas vigentes.

(Decreto 1319 de 1993, artículo 1o)

Disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios. Es la viabilidad técnica de conectar el predio o predios objeto de la licencia de urbanización a las redes matrices de servicios públicos domiciliarios existentes. Los urbanizadores podrán asumir el costo de las conexiones a las redes matrices que sean necesarias para dotar al proyecto con servicios, de conformidad con lo previsto en la Ley [142](#) de 1994 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

(Decreto 4065 de 2008, artículo 2o)

Edificio abierto al público. Inmueble de propiedad pública o privada de uso institucional, comercial o de servicios donde se brinda atención al público.

(Decreto 1538 de 2005, artículo [2](#)o)

Efecto de plusvalía. Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos [74](#), [75](#), [76](#), [77](#) y [87](#) de la Ley 388 de 1997.

(Decreto 1788 de 2004, artículo 1o)

Equipamiento. Áreas, edificaciones e instalaciones de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Estructura Ecológica Principal. Conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1o)

Franja de Amoblamiento. Zona que hace parte de la vía de circulación peatonal y que está destinada a la localización de los elementos de mobiliario urbano y la instalación de la infraestructura de los servicios públicos.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Franja de Circulación Peatonal. Zona o sendero de las vías de circulación peatonal, destinada exclusivamente al tránsito de las personas.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Gálibo. Altura entre la superficie de rodadura de la calzada y el borde inferior de la superestructura de un puente.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Índice de construcción. Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2o)

Índice de ocupación. Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2o)

Infraestructura o red vial local. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2o)

Infraestructura o red vial principal. Es la conformada por la malla vial principal, arterial y demás vías de mayor jerarquía que hacen parte de los sistemas generales o estructurantes del plan de ordenamiento territorial y que soportan los desplazamientos de larga distancia, permitiendo la movilidad dentro del respectivo municipio o distrito a escala regional, metropolitana y/o urbana.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2o)

Infraestructura o red vial secundaria. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la movilidad y articulación entre la malla vial arterial o principal y la red vial local.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2o)

Manzana. Es la superficie comprendida dentro del perímetro delimitado por las vías públicas peatonales o vehiculares.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Mobiliario Urbano. Conjunto de elementos, objetos y construcciones dispuestos o ubicados en la franja de amoblamiento, destinados a la utilización, disfrute, seguridad y comodidad de las personas y al ornato del espacio público.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Movilidad reducida. Es la restricción para desplazarse que presentan algunas personas debido a una discapacidad o que sin ser discapacitadas presentan algún tipo de limitación en su capacidad de relacionarse con el entorno al tener que acceder a un espacio o moverse dentro del mismo, salvar desniveles, alcanzar objetos situados en alturas normales.

(Decreto 1538 de 2005, artículo [2o](#))

Núcleo de población. Asentamiento humano agrupado en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes. Se consideran como núcleos de población en suelo rural, entre otros, los centros poblados rurales y las parcelaciones destinadas a vivienda campestre.

(Decreto 097 de 2006, artículo 1o)

Paramento. Plano vertical que delimita el inicio de la construcción en un predio. Cuando no existe antejardín coincide con la línea de demarcación.

(Decreto 1538 de 2005, artículo [2o](#))

Parque, Agrupación o Conjunto Industrial. Conjunto de industrias afines o complementarias con condiciones comunes de ubicación, infraestructura, equipamiento y servicios, que cuenta con un sistema de zonificación interna de los usos permitidos en el predio o predios en que se localizan y que están sometidos al régimen de propiedad horizontal.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1o)

Pasos Urbanos. Vía del orden nacional, departamental, municipal o distrital, comprendida dentro del perímetro de la zona urbana de cada municipio o distrito.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Perfil Vial. Representación gráfica de una vía que esquematiza, en el sentido perpendicular al eje, el conjunto de elementos urbanísticos que la comprenden entre los paramentos de los inmuebles.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Plan para la adaptación de los espacios públicos, edificios, servicios e instalaciones dependientes. Es el conjunto de acciones, estrategias, metas, programas, y normas de los municipios o distritos, dirigidas a adecuar los espacios públicos y edificios abiertos al público en lo relacionado con la eliminación de barreras físicas y la accesibilidad dentro de los plazos dispuestos en la Ley 361 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

(Decreto 1538 de 2005, artículo [2o](#))

Plan parcial. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley [388](#) de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2o)

Plaza. Espacio libre, tratado como zona dura, que se destina al uso cotidiano al servir de soporte a eventos cívicos. Es lugar de encuentro y relaciones entre los ciudadanos, en este, predominan los elementos arquitectónicos sobre los paisajísticos naturales y el peatón tiene una condición prioritaria.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Predio. Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.

(Decreto 075 de 2013, artículo 1o)

Programas de reordenamiento de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines. Son los que establecen las actuaciones, las actividades y todos los demás aspectos necesarios para la relocalización en sitios permitidos, de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, que resulten incompatibles con los usos dotacionales educativos o de vivienda.

(Decreto 4002 de 2004, artículo 1o)

Rampa. Superficie inclinada que supera desniveles entre pisos.

(Decreto 1538 de 2005, artículo [2o](#))

Red Vial Local. Es la conformada por el conjunto de vías que permiten la comunicación entre las urbanizaciones y la red vial secundaria, garantizando la accesibilidad interna a cada una de las unidades prediales de la urbanización.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Separador. Es el elemento del perfil vial que divide las calzadas o ciclorrutas.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines. Son aquellos que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten.

(Decreto 4002 de 2004, artículo 1).

Sistemas Generales o Estructurantes. Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

(Decreto 2181 de 2006, artículo 2o)

Tratamiento de consolidación en baja densidad para usos industriales. Son las determinaciones del componente rural del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollan y complementan para regular el desarrollo de usos industriales existentes en las áreas de actividad industrial, zonas múltiples con actividad industrial u otras destinadas a usos industriales, independientemente de la denominación que adopten en los suelos rurales no suburbanos de los municipios de la Sabana de Bogotá, de conformidad con lo previsto en el presente Decreto. Se aplica a este tipo de áreas, siempre y cuando se encuentren delimitadas en la cartografía oficial de los planes de ordenamiento territorial de los municipios de la Sabana de Bogotá antes del 20 de diciembre de 2007 y presenten un avanzado grado de desarrollo con usos industriales, con el fin de consolidar dichos usos con un patrón de baja ocupación y baja

densidad que respete los valores ambientales o paisajísticos y que permita corregir los déficit de infraestructura, equipamientos y espacio público que presentan".

Las determinaciones del tratamiento de consolidación en baja densidad deberán garantizar el equilibrio en la intensidad de los usos industriales frente a la disposición y dimensión del espacio público, la adecuada articulación y funcionamiento con la red vial proyectada y existente, la superación del déficit en infraestructura de servicios públicos del sector y el cumplimiento de la regulación vigente relacionada con la gestión integral de residuos y tratamiento de aguas.

La consolidación implica, en todo caso, la aplicación de patrones de desarrollo de baja ocupación y baja densidad, con regulaciones y normas específicas dirigidas específicamente a la recuperación y preservación de los valores ambientales y/o paisajísticos del sector y su entorno.

(Decreto 4066 de 2008, artículo 1o)

Tratamiento de Renovación Urbana. Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, que están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, entre otros fines, para, detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar 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. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación y redesarrollo.

(Decreto 075 de 2013, artículo 1o)

Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Reactivación. Corresponde a las zonas en las cuales se promueve el cambio de las estructuras construidas al interior de los predios con el fin de promover la redensificación de los sectores en que se ubican conservando la estructura o trazado de los bienes de uso público y estimulando la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás. Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial debe contener normas urbanísticas que permitan el desarrollo individual de los predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de plan parcial.

(Decreto 075 de 2013, artículo 1o)

Tratamiento de Renovación Urbana Modalidad de Redesarrollo. Corresponde a las zonas en las que se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos. En esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial define las directrices generales y mediante los Planes Parciales se desarrollan y complementan las determinantes previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial. En este tratamiento se permite adelantar las actuaciones de urbanización con el fin de urbanizar nuevamente los predios.

El tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo está dirigido a promover la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que se encuentran en deterioro físico y social y que por ello presentan condiciones de subutilización de la infraestructura

existente.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público, redes de infraestructura y manejo ambiental, en consonancia con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo y las características ambientales de la zona. Implica además la formulación de estrategias sociales que permitan atender a las demandas de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

(Decreto 075 de 2013, artículo 1 y Decreto 1310 de 2012, artículo 2o, párrafo)

Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

(Decreto 075 de 2013, artículo 1o)

Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3, Decreto 075 de 2013, artículo 1o)

Umbral Máximo de Suburbanización. Porcentaje máximo de suelo que puede ser clasificado como rural suburbano en un municipio o distrito.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1o)

Unidad Mínima de Actuación. Superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento territorial que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1o)

Unidad de Planificación Rural. Instrumento de planificación de escala intermedia que desarrolla y complementa el plan de ordenamiento territorial para el suelo rural.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1o)

Uso del suelo. Es la destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

(Decreto 4065 de 2008, artículo 2o)

Uso Compatible o Complementario. Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1o)

Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1o)

Uso incompatible. Es aquel que por su impacto negativo no puede ser desarrollado ni coexistir con otros usos definidos como principales, complementarios, compatibles, restringidos o mezclados entre sí en las áreas, zonas o sectores donde estos últimos se permitan.

(Decreto 4002 de 2004, artículo 1o)

Uso Principal. Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1o)

Uso Prohibido. Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1o)

Usos dotacionales o institucionales educativos. Son los que se desarrollan en inmuebles destinados a la prestación de servicios de educación formal o no formal, de carácter público o privado y de cualquier clase o nivel.

(Decreto 4002 de 2004, artículo 1o)

Vado. Rebaje que anula el desnivel entre la calzada y la acera manejando pendientes en las tres caras que lo conforman, a diferencia de la rampa que no presenta pendientes en sus planos laterales.

(Decreto 1538 de 2005, artículo [2o](#))

Vecinos. Para todos los efectos previstos en el artículo [65](#) de la Ley 9a de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los predios colindantes sin distinción alguna.

(Decreto 1319 de 1993, artículo 1o)

Jurisprudencia - Vigencia

Consejo de Estado:

- Inciso 8o. declarado vigente por el Consejo de Estado, mediante Auto del 15 de abril de 1994, Expediente No. 2864, Magistrado Ponente, Dr. Yesid Rojas Serrano.

Vías Arteriales o de Primer Orden. Vías constituidas por las troncales, transversales y accesos a capitales de departamento que cumplen con la función básica de integrar las principales zonas de producción y consumo del país y de este con los demás países.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1o)

Vía de Circulación Peatonal. Zona destinada a la circulación peatonal, conformada por las franjas de amoblamiento y de circulación peatonal, tales como andenes, senderos y alamedas.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)

Vías Intermunicipales o de Segundo Orden. Vías que unen las cabeceras municipales entre sí y/o que provienen de una cabecera municipal y conectan con una vía arterial o de primer orden.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1o)

Vías Veredales o de Tercer Orden. Vías de acceso que unen las cabeceras municipales con sus veredas o que unen veredas entre sí.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 1o)

Zonas de reserva para sistemas estructurantes o generales. Son las áreas de suelo que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen se requieren para la localización de la infraestructura del sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales. Con base en estas zonas se definirán las afectaciones de que tratan los artículos [37](#) de la Ley 9a de 1989 y [122](#) de la Ley 388 de 1997.

(Decreto 4065 de 2008, artículo 2o)

Zona Verde. Espacio de carácter permanente, abierto y empedrado, de dominio o uso público, que hace parte del espacio público efectivo y destinado al uso recreativo.

(Decreto 798 de 2010, artículo 3o)



ARTÍCULO 2.2.1.2. Cuando en el presente decreto se hace referencia al plan o planes de ordenamiento territorial, se entenderá que comprende los planes básicos de ordenamiento territorial y los esquemas de ordenamiento territorial, de acuerdo con lo previsto en el artículo [9](#) de la Ley 388 de 1997.

(Decreto 1504 de 1998, artículo 8o, párrafo)

TÍTULO 2.

PLANEACIÓN PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

CAPÍTULO 1.

INSTRUMENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

SECCIÓN 1.

ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.



ARTÍCULO 2.2.2.1.1.1. ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. De conformidad con los artículos [5](#) y [6](#) de la Ley 388 de 1997, el ordenamiento del territorio municipal o distrital

comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planeación física concertadas y coherentes, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas para disponer de instrumentos eficaces de orientación del desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y de regulación de la utilización, ocupación y transformación de su espacio físico. El ordenamiento territorial debe ser acorde con las estrategias de desarrollo económico del municipio y distrito y armónico con el mismo ambiente y sus tradiciones históricas y culturales.

El ordenamiento del territorio tiene por objeto dar a la planeación económica y social su dimensión territorial, racionalizar la intervención sobre el territorio y propiciar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

El ordenamiento del territorio tendrá en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; las condiciones de diversidad étnica y cultural; así como la utilización óptima de los recursos naturales, económicos y humanos para el logro de una mejor calidad de vida.

(Decreto 879 de 1998, artículo 2o)



ARTÍCULO 2.2.2.1.1.2. PRIORIDADES DEL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. En la definición del ordenamiento territorial, se tendrán en cuenta las prioridades del plan de desarrollo del municipio o distrito y los determinantes establecidos en normas de superior jerarquía que son:

1. Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales.
2. Las políticas y normas sobre conservación y uso de las áreas e inmuebles que son patrimonio cultural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras de la red vial nacional y regional, los puertos y aeropuertos y los sistemas de suministros de agua, energía y servicios de saneamiento básico.
4. Los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano en cuanto sean aplicables.

(Decreto 879 de 1998, artículo 3o)



ARTÍCULO 2.2.2.1.1.3. PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA EN EL ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO. En el proceso de formulación y ejecución del ordenamiento territorial las administraciones municipales, distritales y metropolitanas fomentarán la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos mediante la participación de los ciudadanos y sus organizaciones.

(Decreto 879 de 1998, artículo 4o)

SECCIÓN 2.

PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.



— ARTÍCULO 2.2.2.1.2.1. EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. El plan de ordenamiento territorial es un instrumento técnico y normativo para ordenar el territorio municipal o distrital. Comprende el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, destinadas a orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

Los planes de ordenamiento territorial deberán ser el producto de una efectiva participación de los diferentes actores sociales relacionados con la dinámica territorial. Para ello, la administración municipal o distrital deberá garantizar la participación y la concertación en la formación del plan.

(Decreto 879 de 1998, artículo 5o)

□ ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2. COMPONENTES DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar tres componentes:

1. El componente general, constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
2. El componente urbano, constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
3. El componente rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

(Decreto 879 de 1998, artículo 6o)

□ ARTÍCULO 2.2.2.1.2.3. PROGRAMA DE EJECUCIÓN. Los planes de ordenamiento territorial tendrán un programa de ejecución que define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio previstas en aquel durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el plan de desarrollo, señalando los proyectos prioritarios, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. El programa de ejecución se integrará al plan de inversiones del plan de desarrollo de tal manera que conjuntamente con éste sea puesto a consideración del concejo por el alcalde para su aprobación mediante acuerdo y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

(Decreto 879 de 1998, artículo 7o)

□ ARTÍCULO 2.2.2.1.2.4. VIGENCIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, DE LOS COMPONENTES Y CONTENIDOS Y DEL PROGRAMA DE EJECUCIÓN. El plan de ordenamiento territorial tendrá una vigencia mínima equivalente a tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, contándose como la primera de éstas la que termina el treinta y uno (31) de diciembre del año dos mil (2000). En todo caso, el momento previsto para la revisión debe coincidir con el inicio de un nuevo período y de esas administraciones. Mientras se revisa el plan de ordenamiento o se adopta uno nuevo seguirá vigente el ya adoptado.

Los planes de ordenamiento señalarán la vigencia de sus componentes y contenidos distinguiendo los de largo plazo con una vigencia mínima equivalente a tres (3) períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, los del mediano plazo con una vigencia mínima de dos (2) períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales y los de corto plazo, cuya vigencia mínima será de un (1) período constitucional de las administraciones municipales y distritales. Cuando en el curso de la vigencia de un Plan de Ordenamiento Territorial llegue a su término el período de vigencia de los componentes y contenidos de corto y mediano plazo, deberá procederse a su revisión. Mientras se hace esta revisión, seguirán vigentes los componentes y contenidos anteriores.

Las vigencias mínimas de los planes básicos de ordenamiento territorial y de los esquemas de ordenamiento territorial, así como las de sus componentes y contenidos, serán idénticas a las de los planes de ordenamiento territorial.

(Decreto 879 de 1998, artículo 8o)

SUBSECCIÓN 1.

LOS COMPONENTES Y CONTENIDOS DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.



ARTÍCULO 2.2.2.1.2.1.1. EL COMPONENTE GENERAL. El componente general del plan comprende la totalidad del territorio del municipio o distrito y prevalece sobre los demás componentes.

El componente general deberá señalar en primera instancia los objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo, lo cual incluye, entre otros, las acciones necesarias para aprovechar las ventajas comparativas y mejorar la competitividad del municipio o distrito; la definición de acciones estrategias para alcanzar sus objetivos de desarrollo económico y social de conformidad con el plan de desarrollo, y las políticas de largo plazo para la ocupación y manejo del suelo y demás recursos naturales.

Esta división se materializa en el contenido estructural, que define:

1. Los sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del municipio o distrito y de éste con los sistemas regionales y nacionales.
2. Las medidas para la protección del medio como ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje así como el señalamiento de áreas de reserva y de conservación y de protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico y ambiental.
3. La determinación de zonas de alto riesgo para la localización de asentamientos humanos.
4. La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos, expresados en los planes de ocupación del suelo, el plan vial y de transporte, el plan de vivienda social, los planes maestros de servicios públicos, el plan de determinación y manejo del espacio público.
5. La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente determinación del perímetro urbano que no podrá ser mayor que el perímetro de servicios públicos.

Párrafo. Todas las decisiones y definiciones de política del contenido estructural del componente general se traducen en normas urbanísticas estructurales, que prevalecen sobre las demás normas urbanísticas y sólo pueden modificarse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde, cuando por medio de estudios técnicos se demuestre que debido a cambios en las circunstancias y evolución del municipio o distrito dicha modificación se hace necesaria.

(Decreto 879 de 1998, artículo 9o)



ARTÍCULO 2.2.2.1.2.1.2. EL COMPONENTE URBANO. El componente urbano se refiere a la administración del suelo urbano y de expansión urbana, e integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y está insertado y supeditado al componente general del plan.

En lo que se refiere a suelo urbano y áreas de expansión urbana, este componente deberá contener por lo menos, los siguientes elementos:

1. Las políticas a mediano y corto plazo sobre uso y ocupación, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general.
2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para: el sistema vial y de transporte, previendo la adecuada intercomunicación del conjunto de las áreas urbanas y su ampliación a las zonas de expansión; las redes primarias y secundarias de servicios públicos en el corto y mediano plazo; los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas; y las cesiones urbanísticas gratuitas para todas las anteriores.
3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de recursos naturales y paisajísticos, de conjuntos urbanos históricos y culturales, y de áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
4. La determinación de los tratamientos y actuaciones urbanísticas aplicables a cada área, así como las zonas receptoras y generadoras de los derechos transferibles de construcción y desarrollo previstos en el Decreto Ley 151 de 1998.
5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo las de mejoramiento integral. La estrategia de vivienda incluirá directrices y parámetros para la localización de los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y los instrumentos de gestión correspondientes. También comprende mecanismos para la reubicación de los asentamientos en zonas de alto riesgo.
6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, y los parámetros para la identificación y declaración de inmuebles y terrenos de desarrollo y construcción prioritaria.
7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística.
8. La determinación de las áreas morfológicas homogéneas entendidas como las zonas que tiene características análogas en cuanto a las tipologías de edificación, así como por los usos e índices derivados de su trama urbana original.
9. La especificación, si es el caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto y mediano plazo. Lo anterior comprende la definición de sus directrices generales de gestión o financiamiento y las

autorizaciones indispensables para emprenderlos.

10. La adopción de directrices y parámetros para los planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables.

11. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión en actuaciones urbanísticas requeridos para la administración y ejecución de las políticas y disposiciones adoptadas.

12. La adopción de instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía y la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la Ley, determinando las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía.

(Decreto 879 de 1998, artículo 10)



ARTÍCULO 2.2.2.1.2.1.3. EL COMPONENTE RURAL. El componente rural del Plan es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y su cabecera municipal, y la conveniente utilización del suelo rural, y enmarcar las actuaciones públicas tendientes a suministrar infraestructura y equipamiento básico para el servicio de la población rural.

Este componente está insertado y supeditado al componente general del Plan y deberá contener por lo menos, los siguientes elementos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.
2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.
3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, de las zonas de amenaza y riesgo de las que forman parte del sistema de provisión de servicios públicos domiciliarios o de disposición de desechos.
4. La localización y dimensionamiento de zonas determinadas como suburbanas con precisión de índices máximos de ocupación y usos admitidos, teniendo en cuenta su carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad, las posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico y las normas de conservación y protección del medio ambiente.
5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.
6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.
7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

(Decreto 879 de 1998, artículo 11)

SUBSECCIÓN 2.

PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.



ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2.1. PLANES BÁSICOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Los municipios con población entre treinta mil (30.000) y cien mil (100.000) habitantes deberán adoptar Planes Básicos de Ordenamiento Territorial, en los términos del artículo [23](#) de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes.

Los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial contemplarán los componentes general, urbano y rural, señalados en el artículo [11](#) de la Ley 388 de 1997.

(Decreto 879 de 1998, artículo 12)



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Ministerio de Relaciones Exteriores

ISSN 2256-1633

Última actualización: 31 de julio de 2019

