

LEY 9 DE 1989

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:

[Ver Decreto Nacional 2879 de 2001](#) , [Ver la Sentencia de la Corte Constitucional C-295 de 1993](#)

CAPÍTULO I

De la planificación del desarrollo municipal

"Artículo 1º.- **Derogado expresamente por el Artículo 138**

[Ley 388 de 1997](#) decía así: El artículo 33 del Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), quedará así:

"Con el objeto de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo, los municipios con una población mayor de cien mil (100.000) habitantes, incluyendo al Distrito Especial de Bogotá, la intendencia especial de San Andrés y Providencia y las áreas metropolitanas, deberán formular su respectivo plan de desarrollo de conformidad con la política nacional y departamental, las técnicas modernas de planeación urbana y con base en la coordinación del desarrollo urbano-regional.

"Las entidades territoriales a las cuales se refiere el inciso anterior que cuenten con una población de menos de cien mil (100.000) habitantes deberán expedir un plan de desarrollo simplificado que contenga los aspectos contemplados en los numerales 1 y 2 del artículo 34. **Modificado**

[Ley 2 de 1991](#) **Áreas Metropolitanas y posteriormente derogado Artículo 138** [Ley 388 de 1997](#)

"En las áreas metropolitanas el plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado expedido por la junta metropolitana prevalecerá sobre los planes que adoptaren los municipios que integran el área en las materias que son de competencia de las respectivas áreas". **Modificado**

[Ley 2 de 1991](#) **Áreas Metropolitanas y posteriormente derogado Artículo 138** [Ley 388 de 1997](#)

Inciso Transitorio.-

Continuarán vigentes los Planes Integrales de Desarrollo, Planes de Desarrollo y Planes Reguladores que se hayan expedido con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, pero deberán ser adecuados a las normas del presente capítulo dentro del año siguiente a la fecha de vigencia de la presente Ley. Donde no existiere Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado o donde hubiere necesidad de adecuarlo, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar el proyecto de plan o de sus adecuaciones a consideración del respectivo concejo, Junta Metropolitana o Consejo Intendencial dentro del mismo término anterior". **Modificado**

[Ley 2 de 1991](#) **Áreas Metropolitanas y posteriormente derogado Artículo 138** [Ley 388 de 1997](#)

Artículo 2º.-

Artículo 2 derogado Artículo 138

[Ley 388 de 1997](#) decía así: El artículo 34 del Decreto Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), quedará así:

"Los planes de desarrollo incluirán los siguientes aspectos:

1. Un plan y un reglamento de usos del suelo y cesiones obligatorias gratuitas, así como normas urbanísticas específicas;
2. Un plan vial de servicios públicos y de obras públicas;
3. Un programa de inversiones que incluirá primordialmente los servicios de suministro de agua, alcantarillado, energía, gas, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte, empleo, vivienda, educación, salud, seguridad pública, recreación, suministro de alimentos y otros, según las condiciones especiales de cada entidad territorial; **Modificado**

[Ley 2 de 1991](#) y posteriormente derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#)

4. La reserva de tierras urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social y para reubicar aquellos asentamientos humanos que presentan graves riesgos para la salud e integridad personal de sus habitantes; **Modificado**

[Ley 2 de 1991](#) y posteriormente derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#)

5. La asignación en las áreas urbanas de actividades, tratamientos y prioridades para desarrollar los terrenos no urbanizados, construir los inmuebles no construidos, conservar edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico y ambiental, reservar zonas para la protección del medio ambiente y de la ecología, delimitar las zonas de desarrollo diferido, progresivo, restringido y concertado, renovar y redesarrollar zonas afectadas con procesos de deterioro económico,

social y físico y rehabilitar las zonas de desarrollo incompleto o inadecuado;
Modificado

[Ley 2 de 1991](#) y posteriormente derogado Artículo 138 [Ley 388 de 1997](#)

6. Un plan para la conformación, incorporación, regulación y conservación de los inmuebles constitutivos del espacio público, para cada ciudad. En dicho plan se incluirá un inventario actualizado y gráfico del espacio público referido en lo posible a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi;

7. Los establecidos en los artículos 188 del Decreto-Ley 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales), 47 a 51, 52, 53 y 58 cuando sean aplicables, del Decreto-Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), y en el artículo 16 de la Ley 9a. de 1979 (Código Sanitario Nacional); **(Derogado)**.

8. Los demás que determinen los concejos, juntas metropolitanas y el consejo interdepartamental de San Andrés y Providencia, con sujeción a las leyes.

Parágrafo.-

Derogado Artículo 138

[Ley 388 de 1997](#) decía así: Los elementos constitutivos del Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado definidos en el presente artículo podrán establecerse en uno o en varios acuerdos. Los planes de desarrollo de los municipios con población superior a cien mil (100.000) habitantes contendrán como mínimo los elementos constitutivos contemplados en los numerales 1, 2, 3 y 4 del presente artículo.

Artículo 3º.-

Derogado Artículo 138

[Ley 388 de 1997](#) decía así: El artículo 35 del Decreto-Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal), quedará así:

"Los alcaldes municipales o metropolitanos, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés deberán presentar proyectos de acuerdos sobre el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado a consideración de los concejos municipales, juntas metropolitanas o el Consejo Intendencial de San Andrés, dentro de los primeros diez (10) días del mes de noviembre del primer año de sesiones del respectivo concejo.

Los concejos y el consejo interdepartamental crearán una comisión del plan, elegida por el sistema del cuociente electoral encargada de presentar el informe para el primer debate de rigor a dichos proyectos y de vigilar su ejecución. Esta comisión estará integrada por no más de la mitad de los miembros de la corporación y se podrá reunir, conforme al reglamento del respectivo concejo o consejo interdepartamental, con anterioridad a los distintos períodos de sesiones ordinarias.

Si el proyecto no recibiere consideración, aprobándolo o modificándolo en los tres debates reglamentarios durante el período anual de sesiones ordinarias, los alcaldes y el intendente de San Andrés y Providencia podrán poner en vigencia el proyecto presentado por ellos, mediante decreto con fuerza de acuerdo, siempre y cuando dichos proyectos se hubieren presentado dentro del término previsto en el primer inciso.

Los alcaldes y el intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar a los respectivos consejos, Consejo Intendencial y juntas un informe anual pormenorizado sobre la evolución del Plan de Desarrollo o un Plan de Desarrollo Simplificado.

Parágrafo Transitorio.-

Los actuales alcaldes municipales o metropolitanos, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés deberán presentar proyectos de acuerdo sobre el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado a consideración de los concejos municipales, juntas metropolitanas o el Consejo Intendencial de San Andrés, dentro de los primeros diez (10) días del mes de noviembre de 1989".

"Artículo 4º.-

Sustituido

[Ley 388 de 1997](#) decía así: Las oficinas departamentales, intendenciales y comisariales de planeación prestarán asesoría para la elaboración de planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificados en los términos de las normas vigentes y de la presente Ley. En caso de que las entidades territoriales obligadas a tenerlos no presenten sus planes en los términos de la presente Ley, ellos serán elaborados por dichas oficinas y sometidos a consideración del respectivo concejo, junta metropolitana o Consejo Intendencia de San Andrés y Providencia por conducto del alcalde, o el intendente quienes estarán obligados a hacer la respectiva presentación.

Parágrafo.-

También deberán elaborarlos las oficinas departamentales de planeación a solicitud del respectivo alcalde municipal".

CAPÍTULO II

Del espacio Público

Artículo 5º.-

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.

Concepto No. 388/30.08.95. Dirección Impuestos Distritales. Impuestos Distritales. [CJA12001995](#) Providencia 31.07.97. Consejo de Justicia. Bienes de uso público.

[CJA02151997](#) **Providencia 6.03.98. Consejo de Justicia. Bienes fiscales.**
[CJA02401998](#)

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, 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 constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo. **Adicionado un párrafo Artículo 17**

[Ley 388 de 1997](#) **Sobre incorporación de áreas públicas.**

[Ver Fallo Consejo de Estado 5504 de 2000](#)

Artículo 6º.-

El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes. Providencia 6.03.98. Consejo de Justicia. Bienes fiscales.

[CJA02401998](#) Oficio No. 3-27013/13.05.98. D.A.P.D. Espacio Público Urbano.

[CJA08201998](#) Oficio No. 3-24344/10.06.98. D.A.P.D. Espacio Público Urbano.

[CJA08301998](#) Oficio No. 2-38344/18.08.98. D.A.P.D. Licencia de Construcción y Urbanismo. [CJA14701998](#)

[Ver el Concepto de la Sec. General 17467 de 2011](#)

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.

[Ver Fallo Consejo de Estado 5504 de 2000](#)

Artículo 7º.-

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.

[Ver el Concepto del Consejo de Justicia 220 de 1997](#)

Cuando las áreas de cesión para 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, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas. 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. Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante [Sentencia C-295 de 1993](#)

Los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

Artículo 8º.-

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. 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".

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.

[Ver Decreto Nacional 24 de 1989](#)

[Ver Fallo Consejo de Estado 5504 de 2000](#)

[Ver Fallo Consejo de Estado 64 de 2001](#)

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

Artículo 9º.-

Totalmente modificado Artículo 59

[Ley 388 de 1997](#) decía así: 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. **Ver [Ley 3 de 1991](#) Vivienda de Interés Social.**

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales. **Ver**

[Acuerdo 25 de 1996](#)

Artículo 10º.-

Modificado Artículo 58

[Ley 388 de 1997](#) decía así: Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines: **Ver Oficio No. 2-29528/20.11.98. D.A.P.D. Licencia de Construcción y Urbanismo. [CJA14751998](#)**

- a) Ejecución de planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
- b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
- c) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;
- d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
- e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
- f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;
- g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;

- h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
- i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente Ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;
- j) Ejecución de obras públicas;
- k) Provisión de espacios públicos urbanos;
- l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
- ll) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;
- m) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
- n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados, y
- o) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

Parágrafo.-

Para los efectos de la presente Ley, entiéndase por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el consejo intendencial o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población. **Ver Artículo 72 de la presente Ley;**

[Decreto Nacional 633 de 1995](#)

Artículo 11º.-

Sustituido Artículo 59

[Ley 388 de 1997](#) decía así: La Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente Ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de la presente Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

Para los efectos de la presente Ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior. **Ver Artículo 29**

Ley 3 de 1991 Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.

Artículo 12º- Sustituido Artículo 60

Ley 388 de 1997 decía así: En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente Ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos planes. La oficina de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo plan.

En aquellos lugares donde no exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con las políticas de uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o intendencial.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando tenga por objeto dar solución a los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social".

Artículo 13º.-

Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas 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 trascipción 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.

Ver Concepto Consejo de Estado 976 de 1997

El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. El término para formular observaciones, al mismo, empezará a correr a partir de la notificación de oferta de compra. El avalúo tendrá una antelación máxima de seis (6) meses respecto a la fecha de la notificación de la oferta de compra. **Inciso 2 derogado Artículo 138**

Ley 388 de 1997

El oficio que disponga la adquisición se notificará al propietario a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la orden de adquisición se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad adquirente, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la alcaldía del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad adquirente lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local. **Inciso 3 derogado**
Artículo 138

[Ley 388 de 1997](#)

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado o con un funcionario que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según la circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la oficina de Catastro respectiva. **Inciso 4 derogado**
Artículo 138

[Ley 388 de 1997](#)

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 14º.-

Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá 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. **Modificado**