

ARTÍCULO 2.2.5.1.7. PAGO DE PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA. Para la expedición de licencias de urbanización o construcción y sus modalidades, tratándose de inmuebles beneficiados por el efecto de plusvalía, las autoridades competentes solo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado demuestre el pago de la participación en la plusvalía correspondiente al área autorizada.

(Decreto 1788 de 2004, artículo 6)

Jurisprudencia Vigencia

Consejo de Estado

- Demanda de nulidad contra este artículo. Negada. Consejo de Estado, Sección Primera, Expediente No. 2007-00159-00 de 25 de agosto de 2010, Consejero Ponente Dr. Rafael E. Ostau De Lafont Pianeta.

- Demanda de nulidad contra este artículo. Niega suspensión provisional. Consejo de Estado, Sentencia de 16 de agosto de 2004, Expediente No. 00159-00, Consejero Ponente Dr. Rafael E. Ostau De Lafont Pianeta.



ARTÍCULO 2.2.5.1.8. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo [82](#) de la Constitución Política, los municipios y distritos deberán tomar las medidas necesarias para implementar el cobro de la participación en plusvalías en aquellas áreas del suelo rural en donde se concreten los hechos generadores de que trata el artículo [74](#) de la Ley 388 de 1997, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

(Decreto 3600 de 2007, artículo 23)

CAPÍTULO 2.

COMPENSACIONES.



ARTÍCULO 2.2.5.2.1. COMPENSACIONES EN EL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. El reconocimiento y pago de las compensaciones previstas en la Ley [388](#) de 1997 y en el Decreto 151 de 1998 por la aplicación del tratamiento de conservación que se defina en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, procederá exclusivamente cuando se limiten derechos de edificabilidad de determinados predios o inmuebles ubicados en el suelo urbano o de expansión urbana, conforme a la clasificación del suelo que haya establecido el respectivo municipio o distrito.

Corresponde, en todo caso, a los municipios y distritos definir los mecanismos a través de los cuales se garantizará el pago de las compensaciones de los terrenos o inmuebles calificados de conservación, bien sea en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

PARÁGRAFO. En ningún caso, pese a que se encuentren en suelo urbano o de expansión urbana, serán objeto de compensación, los terrenos o inmuebles que por sus características físicas, topográficas o geológicas sean inconstruibles ni aquellos que sean declarados como zonas de amenaza o riesgo.

(Decreto 1337 de 2002, Artículo 1).



ARTÍCULO 2.2.5.2.2. COMPENSACIONES MEDIANTE TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto 151 de 1998, la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, es uno de los mecanismos de que disponen los fondos de compensación municipal y distrital para efectuar el pago de las compensaciones a que haya lugar con ocasión de la aplicación del tratamiento urbanístico de conservación a determinados predios o inmuebles generadores de tales derechos.

Tan sólo en el evento en que el municipio o distrito haya definido la transferencia de derechos de construcción y desarrollo como mecanismo para el pago de la compensación por el tratamiento del conservación, en los términos que se establecen en los artículos 6, 7, 8, 9 y 10 del Decreto 151 de 1998, los propietarios de los terrenos a los cuales se haya asignado dicho tratamiento, podrán ser compensados mediante la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo.

Cuando el respectivo municipio o Distrito no haya adoptado este mecanismo de compensación, garantizará que los propietarios de los predios o inmuebles a conservar sean objeto de otro tipo de estímulos, beneficios o formas de compensación en los términos que se establecen en el Decreto 151 de 1998 y en el presente capítulo.

PARÁGRAFO 1. Los municipios, sus entidades descentralizadas y las entidades que conforman el Sistema Nacional Ambiental mantendrán, en todos los casos, la posibilidad de adquirir los terrenos calificados por su normativa urbanística o ambiental como de conservación o protección ambiental.

PARÁGRAFO 2. Para determinar el monto de la compensación en tratamientos de conservación ambiental, y de conformidad con lo establecido en el literal c) del artículo 11 del Decreto 151 de 1998, se entenderá por suelo urbanizable de conservación el área total del predio objeto del tratamiento de conservación, descontando la superficie correspondiente a eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, así como el porcentaje correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias de que hayan sido objeto los inmuebles colindantes que se tengan en cuenta para determinar el valor de la compensación.

En el caso de edificios a conservar, el monto de la compensación se aplicará sobre el suelo edificable que corresponderá al área de suelo ocupado por la edificación sometida al tratamiento de conservación.

(Decreto 1337 de 2002, artículo 2)



ARTÍCULO 2.2.5.2.3. OTROS MECANISMOS PARA EL PAGO DE COMPENSACIONES. Algunos de los mecanismos de compensación que se pueden utilizar de manera alternativa o complementaria cuando no se opte por la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo, son los siguientes:

1. Asimilación de los inmuebles a los estratos 1 o 2 para efectos del pago del impuesto predial y demás gravámenes municipales o distritales que tengan como base gravable el avalúo o el autoavalúo.

2. Asignación de tarifas reducidas de impuesto predial.

PARÁGRAFO. En el supuesto de zonas o áreas urbanas a conservar por su interés histórico o arquitectónico, donde las propiedades mantienen las características con fundamento en las cuales se declaró la conservación, se podrán aplicar los mecanismos de compensación de que trata el presente artículo.

(Decreto 1337 de 2002, Artículo 3)



ARTÍCULO 2.2.5.2.4. CONDICIONES PARA EL PAGO DE LAS COMPENSACIONES. Las condiciones que deben cumplir los propietarios de los inmuebles para el pago de las compensaciones, son las siguientes:

1. Los propietarios de los inmuebles deberán mantener y cumplir en todo momento con las condiciones y requisitos que se establezcan en la declaratoria de conservación.
2. En caso de estimarlo necesario, los municipios y distritos podrán condicionar el pago de la compensación, a la presentación, aprobación y ejecución por parte de los propietarios de un proyecto de recuperación íntegra del inmueble. Durante el estudio de los proyectos integrales de recuperación de inmuebles, se adelantará una visita técnica al predio y se consultarán los datos de archivo, documentación fotográfica y bibliográfica según sea el caso.
3. Conforme lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 151 de 1998, los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación a quienes se hubieran pagado compensaciones, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

(Decreto 1337 de 2002, Artículo 4)

CAPÍTULO 3.

PROMOCIÓN, ANUNCIO Y/O DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE ENAJENACIÓN DE INMUEBLES.



ARTÍCULO 2.2.5.3.1. RADICACIÓN DE DOCUMENTOS. De conformidad con el artículo [185](#) del Decreto Ley 019 de 2012, los interesados en promocionar, anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2 del Decreto-ley 2610 de 1979 estarán obligados a radicar quince (15) días antes del inicio de dichas actividades los siguientes documentos ante la instancia de la administración municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control sobre las mencionadas actividades:

1. Folio de matrícula inmobiliaria del inmueble o inmuebles objeto de la solicitud, cuya fecha de expedición no sea superior a tres (3) meses.
2. Copia de los modelos de contratos que se vayan a utilizar en la celebración de los negocios de enajenación de inmuebles con los adquirentes, a fin de comprobar la coherencia y validez de las cláusulas con el cumplimiento de las normas que civil y comercialmente regulen el contrato.
3. El presupuesto financiero del proyecto.

4. Licencia urbanística respectiva, salvo que se trate del sistema de preventas.

5. Cuando el inmueble en el cual ha de desarrollarse el plan o programa se encuentre gravado con hipoteca, ha de acreditarse que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

PARÁGRAFO 1o. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de los planes de vivienda en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

PARÁGRAFO 2. En ningún caso podrá exigirse la ejecución parcial o total de obras de urbanización o construcción, según sea el caso, como condición previa a la radicación de documentos de que trata el presente artículo. En el evento en que se requieran radicar nuevos documentos o se cambie alguna condición de los ya radicados, la autoridad municipal o distrital no podrá solicitar permiso, autorización o trámite adicional diferente a la simple radicación del nuevo documento.

(Modifica Decreto 2180 de 2006, artículo 1o)



ARTÍCULO 2.2.5.3.2. REVISIÓN DE LOS DOCUMENTOS PRESENTADOS. La instancia municipal o distrital encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, revisará los documentos radicados con el fin de verificar la observancia de las disposiciones legales pertinentes y en caso de no encontrarlos de conformidad, podrá requerir al interesado en cualquier momento, para que los corrija o aclare, sin perjuicio de las acciones de carácter administrativo y policivo que se puedan adelantar.

PARÁGRAFO. Los documentos de que trata el presente artículo estarán en todo momento a disposición de los compradores de los planes de vivienda, con el objeto de que sobre ellos se efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

(Decreto 2180 de 2006, artículo 2)



ARTÍCULO 2.2.5.3.3. DEL REGISTRO ÚNICO DE PROPONENTES. El interesado deberá presentar ante la instancia competente del municipio o distrito donde se encuentre el inmueble sobre el que se desarrollará el proyecto, copia del Registro Único de Proponentes actualizado, de conformidad con la normatividad vigente sobre la materia.

PARÁGRAFO. Si en el respectivo año el interesado hubiese efectuado la radicación de este documento en el mismo municipio o distrito, no tendrá la obligación de presentarlo nuevamente. En tal caso, deberá suministrar la información necesaria para que las autoridades locales anexas al expediente copia del Registro Único de Proponentes previamente radicado.

(Decreto 2180 de 2006, artículo 3o)



ARTÍCULO 2.2.5.3.4. DEL FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA DEL INMUEBLE O INMUEBLES OBJETO DE LA SOLICITUD. El interesado aportará el certificado de libertad y tradición del predio o predios sobre los que se adelantará el plan de vivienda, cuya fecha de

expedición no sea superior a tres (3) meses anteriores a la fecha de radicación.

(Decreto 2180 de 2006, artículo 4o)



ARTÍCULO 2.2.5.3.5. DE LOS MODELOS DE CONTRATOS QUE SE VAYAN A UTILIZAR EN LA CELEBRACIÓN DE LOS NEGOCIOS. El interesado aportará copia de los modelos de los contratos que se vayan a suscribir para la enajenación de los inmuebles, con el fin de que la autoridad competente compruebe la coherencia y validez de las cláusulas y que se encuentren ajustadas a las normas civiles y comerciales.

(Decreto 2180 de 2006, artículo 5)



ARTÍCULO 2.2.5.3.6. DE LA LICENCIA URBANÍSTICA. El interesado presentará copia de la licencia urbanística respectiva, expedida por el curador urbano o la autoridad competente con jurisdicción en el municipio o distrito, en el lugar donde se adelantarán las actividades de promoción, anuncio y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, la cual incluirá copia impresa de los planos aprobados, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo 1 del Título 6 del presente decreto.

(Decreto 2180 de 2006, artículo 6)



ARTÍCULO 2.2.5.3.7. DEL PRESUPUESTO FINANCIERO DEL PROYECTO. El presupuesto financiero se expresará en moneda legal colombiana y deberá contener, por lo menos lo siguiente:

1. Información General: Nombre o razón social e identificación de la persona natural o jurídica que ejecutará el plan o proyecto de vivienda, denominación del plan o proyecto; ubicación o dirección del inmueble; área total del lote; área de construcción autorizada; número y modalidad de unidades autorizadas, tales como, casas, apartamentos y lotes urbanizados, entre otros.
2. Información de costos: Precio del lote, total estimado de los costos financieros directos e indirectos, gastos de venta y estimativo del valor total del costo del proyecto.
3. Información de Ventas: Valor estimado de venta.
4. Financiación: Señalamiento de los recursos con los cuales se cubrirá la totalidad de los costos y de su origen; tales como recursos propios, créditos, recaudo por ventas del proyecto y otros recursos, con sus correspondientes soportes contables.

(Decreto 2180 de 2006, Artículo 7o)



ARTÍCULO 2.2.5.3.8. DE LA ACREDITACIÓN DE LIBERACIÓN DE LOTES O CONSTRUCCIONES. En aquellos inmuebles gravados con hipoteca, el interesado deberá aportar el documento que acredite que el acreedor hipotecario se obliga a liberar los lotes o construcciones que se vayan enajenando, mediante el pago proporcional del gravamen que afecte cada lote o construcción.

(Decreto 2180 de 2006, artículo 8)



ARTÍCULO 2.2.5.3.9. DEL SISTEMA DE PREVENTAS. Cuando la actividad de promoción y anuncio de los proyectos de vivienda sea adelantada por personas naturales o jurídicas de derecho público o privado, mediante la administración de recursos por parte de entidades vigiladas por la superintendencia financiera, a través de encargos fiduciarios o fiducia mercantil en la que no exista captación directa de dinero del público por parte de dichas personas, el interesado deberá presentar los documentos señalados en el presente capítulo 15 días antes del inicio de la enajenación de los inmuebles destinados a vivienda.

(Decreto 2180 de 2006, artículo 9o)

CAPÍTULO 4.

ANUNCIO DE PROGRAMAS, PROYECTOS U OBRAS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL.

ARTÍCULO 2.2.5.4.1. ANUNCIO DE PROYECTOS, PROGRAMAS U OBRAS QUE CONSTITUYAN MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL. Las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo [65](#) del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

PARÁGRAFO 1o. En todo caso, también se procederá al anuncio de que trata este Capítulo para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social desarrollados mediante la concurrencia de terceros.

PARÁGRAFO 2o. Cuando el presente Capítulo se refiera a anuncio de proyecto se entenderá que se refiere al anuncio de programa, proyecto u obra de utilidad pública o interés social.

(Decreto 2729 de 2012, artículo 1).

ARTÍCULO 2.2.5.4.2. EFECTOS DEL ANUNCIO DEL PROYECTO, PROGRAMA U OBRA. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1o del artículo [61](#) de la Ley 388 de 1997, con el anuncio del proyecto se descontará del avalúo comercial de adquisición, el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra, salvo aquellos casos en que los propietarios hubieren pagado la participación en plusvalía por obra pública o la contribución de valorización, según sea del caso. Para el efecto, se elaborarán avalúos de referencia en los cuales se debe tener en cuenta las condiciones físicas, jurídicas y económicas del suelo al momento del anuncio del proyecto, de acuerdo con la normativa vigente.

(Decreto 2729 de 2012, artículo 2)

ARTÍCULO 2.2.5.4.3. CONTENIDO DEL ACTO ADMINISTRATIVO. El acto administrativo del anuncio del proyecto tendrá, por lo menos, el siguiente contenido:

1. La descripción del proyecto, programa u obra que constituye el motivo de utilidad pública o interés social y, si es del caso, el instrumento normativo que lo contempla, decreta o aprueba.

2. La delimitación preliminar mediante coordenadas IGAC en planos a nivel predial (escala 1:2.000 o 1:5.000) de la zona en la cual se adelantará el proyecto, programa u obra que se anuncia.

3. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral anterior que obrarán como anexo del acto administrativo de anuncio del proyecto, o indicar la condición que en el evento de no contar con los mencionados avalúos de referencia, la administración deberá ordenar y/o contratar la elaboración de los avalúos de referencia dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición del acto administrativo de anuncio.

PARÁGRAFO 1o. Los avalúos de referencia correspondientes al área descrita en el numeral 2 del presente artículo, no podrán tener un tiempo de expedición superior a un (1) año de anterioridad a la fecha de expedición del correspondiente acto administrativo de anuncio del proyecto.

PARÁGRAFO 2o. El acto administrativo del anuncio del proyecto no requerirá ser inscrito en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria.

PARÁGRAFO 3o. Por tratarse el acto administrativo del anuncio del proyecto de un acto de carácter general, no procederán recursos contra el mismo, de conformidad con lo previsto por el artículo [75](#) del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

PARÁGRAFO 4o. El acto administrativo de anuncio de los Macroproyectos de Interés Social Nacional de que trata la Ley 1469 de 2011 se registrará por lo dispuesto en el Capítulo 2 del Título 4 del presente decreto.

(Decreto 2729 de 2012, artículo 3o)



ARTÍCULO 2.2.5.4.4. AVALÚOS DE REFERENCIA. Para los efectos del presente decreto se entiende por avalúo de referencia aquel destinado a definir el valor del suelo antes del anuncio del proyecto y que se realizará por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas.

Con el fin de determinar el valor comercial del suelo antes del anuncio del proyecto, el cual servirá de base para identificar los incrementos en el valor del suelo generado por el respectivo anuncio, las entidades públicas competentes solicitarán la elaboración de avalúos de referencia por zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente sobre la materia.

La entidad o persona encargada de elaborar los avalúos de referencia, de acuerdo con lo previsto en el artículo [27](#) del Decreto Ley número 2150 de 1995 o la norma que lo modifique, complemento o sustituya, establecerá el precio por metro cuadrado del suelo, para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, que resulten del estudio de valores de la zona donde se adelantará el programa, proyecto u obra, con arreglo a las condiciones físicas, jurídicas, económicas, de mercado inmobiliario y en especial con la normativa vigente al momento del anuncio del proyecto.

El precio de adquisición será igual al valor del avalúo comercial, de conformidad con lo previsto por el artículo [61](#) de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, los avalúos de referencia no sustituyen la obligación de elaborar los avalúos comerciales para definir el precio de adquisición de los inmuebles.

(Decreto 2729 de 2012, artículo 4o)



ARTÍCULO 2.2.5.4.5. PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DEL MAYOR VALOR GENERADO POR EL ANUNCIO DEL PROYECTO. Para efectos de realizar el cálculo del mayor valor generado por el anuncio del proyecto se deberá adelantar el siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor comercial del inmueble bajo las condiciones, físicas, económicas y normativas vigentes a la fecha de elaboración del avalúo comercial, en los términos de la Ley [388](#) de 1997, y las demás disposiciones vigentes sobre la materia.
2. Actualizar los avalúos de referencia mencionados en el presente Capítulo, tomando en consideración la variación habitual del valor del suelo de acuerdo con el mercado inmobiliario para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, tomadas en consideración para efectos de la elaboración de los avalúos de referencia a los que se refiere el artículo precedente, dentro del período comprendido entre el anuncio del proyecto y la fecha de elaboración del avalúo comercial de que trata el numeral anterior. Para tal efecto, el evaluador tendrá en cuenta, el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el Índice de Valoración Predial (IVP), Índice de Valorización Inmobiliario Urbano y Rural (IVIUR), estudios de mercado y demás información disponible que le permita establecer el comportamiento del mercado inmobiliario.
1. Determinar la diferencia entre los avalúos de referencia actualizados de acuerdo al numeral anterior con los valores del suelo fijados en los avalúos comerciales a los que se refiere el numeral 1 del presente artículo. Si el valor del suelo de los avalúos comerciales resulta superior al valor del suelo de los avalúos de referencia actualizados, el mayor valor corresponderá al incremento generado por el anuncio del proyecto.

Identificado el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, se procederá a su descuento del valor comercial del inmueble en los términos definidos por el parágrafo 1 del artículo [61](#) de la Ley 388 de 1997 y se determinará el precio de adquisición, salvo que el propietario haya pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea el caso, evento en el cual no se descontará el mayor valor del suelo generado por el anuncio del proyecto, para fijar el precio de adquisición.

Parágrafo. Para efectos del presente Capítulo se entenderá por variación habitual del valor del suelo, aquél que se presenta en condiciones normales del mercado inmobiliario sin la actuación de la administración pública que anuncia el proyecto, programa u obra.

(Decreto 2729 de 2012, artículo 5)

CAPÍTULO 5.

CONCURRENCIA DE TERCEROS EN LA ADQUISICIÓN DE INMUEBLES POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA Y EXPROPIACIÓN POR VÍA JUDICIAL O ADMINISTRATIVA.



ARTÍCULO 2.2.5.5.1. OBJETO. El presente decreto tiene por finalidad reglamentar las condiciones bajo las cuales los terceros podrán concurrir en la adquisición de predios o inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía judicial o administrativa para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social desarrollados directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado,

de conformidad con los procedimientos previstos en las Leyes [9](#) de 1989 y [388](#) de 1997, para el efecto.

(Decreto 199 de 2013, artículo 1)



ARTÍCULO 2.2.5.5.2. PROYECTOS EN LOS CUALES SE ACEPTA LA CONCURRENCIA DE TERCEROS. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo [61A](#) de la Ley 388 de 1997 sólo se aceptará la concurrencia de terceros para la adquisición de inmuebles y ejecución de obras, proyectos y programas referidos a:

1. Programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.
2. Unidades de actuación urbanística, conforme lo previsto en el artículo [44](#) de la Ley 388 de 1997.
3. Actuaciones urbanas integrales formuladas de acuerdo con las directrices de las políticas y estrategias del respectivo plan de ordenamiento territorial, según lo previsto en los artículos [113](#) y siguientes de la Ley 388 de 1997.
4. Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) que se encuentren en curso de acuerdo con la Sentencia C-149 de 2010, y
5. Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU).

PARÁGRAFO 1o. Los programas y/o proyectos desarrollados en función de las actuaciones de los literales 1), 2) y 3) señalados anteriormente, deben estar localizados en municipios o distritos con población urbana superior a los quinientos mil habitantes y contar con un área superior a una (1) hectárea.

PARÁGRAFO 2o. En todos los eventos se deberá acreditar técnicamente que el respectivo proyecto, programa u obra se ajusta a los objetivos y usos del suelo previstos en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen. En el caso de las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano, las adquisiciones deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

(Decreto 199 de 2013, artículo 2)



ARTÍCULO 2.2.5.5.3. EJECUCIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La ejecución de unidades de actuación urbanística se regirá exclusivamente por lo dispuesto en el artículo [44](#) de la Ley 388 de 1997. En estos casos, la adquisición de predios o inmuebles, por enajenación voluntaria y/o expropiación por vía judicial o administrativa, con la concurrencia de terceros tendrá lugar cuando:

1. Se dé inicio a la ejecución de la unidad de actuación una vez hayan sido definidas las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51 %) del área comprometida.

Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley por parte de las entidades municipales o distritales

competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

2. En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo que defina las bases para la actuación.

La administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la Ley [388](#) de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de esta.

(Decreto 199 de 2013, artículo 3)



ARTÍCULO 2.2.5.5.4. CONTRATO O CONVENIO PARA LA CONCURRENCIA DE TERCEROS. Será procedente la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, siempre que medie la celebración previa de un contrato o convenio, entre la entidad expropiante y el tercero concurrente, en el que se prevean, por lo menos, los siguientes aspectos:

1. El objeto del contrato o convenio contendrá la descripción y especificaciones de la actuación a ejecutar, y la determinación de los inmuebles o la parte de ellos a adquirir.
2. La obligación clara e inequívoca de los terceros concurrentes con la entidad pública de destinar los inmuebles para los fines de utilidad pública para los que fueron adquiridos dentro de los términos previstos en la ley.
3. La relación entre el objeto misional de la entidad competente y los motivos de utilidad pública o interés social invocados para adquirir los inmuebles.
4. La obligación a cargo del tercero concurrente de aportar los recursos necesarios para adelantar la adquisición predial, indicando la estimación de las sumas de dinero a su cargo que además del valor de adquisición o precio indemnizatorio incluirá todos los costos asociados a la elaboración de los estudios técnicos, jurídicos, sociales y económicos en los que se fundamentará la adquisición predial, incluyendo los costos administrativos en que incurran las entidades públicas.
5. La obligación de cubrir el aumento del valor del bien expropiado y las indemnizaciones decretados por el juez competente, si este fuere el caso.
6. La remuneración de la entidad pública expropiante para cubrir los gastos y honorarios a que haya lugar.
7. La obligación de los terceros concurrentes de constituir, a su cargo, una fiducia para la administración de los recursos que aporten.
8. La obligación por parte del tercero concurrente de aportar la totalidad de los recursos necesarios, antes de expedir la oferta de compra con la que se inicia formalmente el proceso de adquisición.
9. La determinación expresa de la obligación del tercero concurrente de acudir por llamamiento

en garantía o como litisconsorte necesario en los procesos que se adelanten contra la entidad adquirente por cuenta de los procesos de adquisición predial a los que se refiere el presente artículo.

10. En cualquier caso, el tercero mantendrá indemne a la entidad expropiante por las obligaciones derivadas del contrato o convenio.

(Decreto 199 de 2013, artículo 4)



ARTÍCULO 2.2.5.5.5. TRADICIÓN. Siempre que se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares y cuando la totalidad de los recursos para la adquisición provengan de su participación, el contrato o convenio estipulará que una vez concluido el proceso de enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa, el titular del derecho de dominio pasará a ser el tercero concurrente y como tal se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del respectivo inmueble.

La titularidad del derecho de dominio de los inmuebles adquiridos por enajenación voluntaria o forzosa por vía judicial o administrativa, para los efectos descritos, en ningún momento entrará a formar parte de los bienes de la entidad expropiante, salvo que concurren recursos públicos y privados para la adquisición de los inmuebles, evento en el cual la titularidad del derecho de dominio será de la entidad.

(Decreto 199 de 2013, artículo 5)



ARTÍCULO 2.2.5.5.6. PRECIO INDEMNIZATORIO. Si durante el proceso de expropiación judicial, el precio indemnizatorio que decreta el juez corresponde a un valor superior al contemplado en la oferta de compra, corresponderá al tercero concurrente pagar la suma adicional para cubrir el total de la indemnización.

Se procederá de la misma manera cuando el precio indemnizatorio reconocido dentro del procedimiento de expropiación administrativa sea controvertido mediante la acción especial contencioso-administrativa de que trata el artículo [71](#) de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

(Decreto 199 de 2013, artículo 6)



ARTÍCULO 2.2.5.5.7. FORMA DE PAGO DEL PRECIO O VALOR INDEMNIZATORIO EN PROGRAMAS DE RENOVACIÓN URBANA. En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio se podrá pagar en la forma que define el artículo [119](#) de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

(Decreto 199 de 2013, artículo 7)



ARTÍCULO 2.2.5.5.8. TÉRMINO PARA EJECUCIÓN DE LOS PROYECTOS PARA LOS CUALES SE ADQUIERE LOS INMUEBLES. Cuando el inmueble se adquiera mediante el procedimiento de expropiación administrativa, el tercero concurrente deberá utilizarlo para los fines de utilidad pública o de interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción del derecho real de dominio a favor de la

entidad pública o del tercero en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, según sea el caso. Si así no lo hicieren, se dará aplicación al numeral 5 del artículo [70](#) de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

De conformidad con lo previsto en el artículo [33](#) de la Ley 9a de 1989, cuando el inmueble se adquiera mediante el procedimiento de adquisición voluntaria o expropiación judicial, el tercero concurrente deberá utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de inscripción del derecho real de dominio a favor de la entidad pública o del tercero en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, según sea el caso. Si así no lo hicieren, se dará aplicación a lo previsto en los artículos [33](#) y [34](#) de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

(Decreto 199 de 2013, artículo 8)



ARTÍCULO 2.2.5.5.9. SELECCIÓN DEL TERCERO CONCURRENTES. En el caso de proyectos cuya iniciativa sea de las entidades territoriales y que concurren con sus recursos para la adquisición de los inmuebles, o la iniciativa sea de terceros no propietarios de alguno de los inmuebles objeto de las actuaciones contempladas en los literales 1) y 2) del artículo 2 del presente Capítulo, la selección de los terceros concurrentes se realizará aplicando los criterios de selección objetiva que define la normativa vigente. Cuando el tercero promotor de la iniciativa no resulte adjudicatario, quien resulte elegido le deberá reconocer los gastos de formulación del proyecto, los cuales deberán quedar definidos previamente a la apertura del proceso contractual.

PARÁGRAFO. De conformidad con la ley, se exceptúa de este proceso de selección las unidades de actuación urbanística.

(Decreto 199 de 2013, artículo 9)

TÍTULO 6.

IMPLEMENTACIÓN Y CONTROL DEL DESARROLLO TERRITORIAL.

CAPÍTULO 1.

LICENCIAS URBANÍSTICAS.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones

ISSN 2256-1633

Última actualización: 5 de julio de 2020

