

DECRETO 2400 DE 1989

(Octubre 20)

Diario Oficial No. 39031 de 20 de octubre de 1989

Por el cual se reglamenta parcialmente la Ley 9a. de 1989

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

- Modificado por la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091, del 24 de julio de 1997.

- La Corte Constitucional se ha pronunciado sobre la exequibilidad de los términos 'Consejo Intendencial' y 'Juntas Metropolitanas', contenidos en el inciso 2o. del artículo 7o. de la Ley 9a. de 1989, mediante sentencia C-295-93 del 29 de julio de 1993. La Corte estableció que dichos términos deben retirarse del ordenamiento jurídico, pues dichos entes desaparecieron de la Constitución.

- Modificado por el Decreto 1134 de 1992, publicado en el Diario Oficial No. 40.496, de 8 de julio de 1992, 'Por el cual se modifica el artículo [10](#) del decreto 2400 de 1989'

ARTICULO 2o. <NOTA DE VIGENCIA: Los artículos [1o.](#) <vigente> <artículo [1o.](#) original> y 2o. <vigente> <artículo [2o.](#) original> de la Ley 9a. de 1989 fueron derogados por el artículo 138, numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>. Los proyectos y los respectivos Acuerdos aprobatorios de los Planes de Desarrollo o Planes Simplificados deberán sujetarse a los siguientes términos:

a) Los alcaldes municipales o metropolitanos, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés y Providencia, cuando no hubiere Plan o fuese necesario adecuar el Plan existente, deberán presentar el respectivo proyecto dentro de los diez (10) primeros días del mes de noviembre de 1989;

b) Las autoridades señaladas en el anterior literal a), cada dos (2) años a partir del año 1990, deberán presentar los proyectos de Planes de Desarrollo, dentro de los primeros diez (10) días de noviembre del primer año de sesiones del Concejo Municipal o Consejo Intendencial. El respectivo Acuerdo deberá ser expedido durante el periodo anual de sesiones ordinarias.



ARTICULO 3o. <NOTA DE VIGENCIA: Los artículos [1o.](#) <vigente> <artículo [1o.](#) original> y 2o. <vigente> <artículo [2o.](#) original> de la Ley 9a. de 1989 fueron derogados por el artículo 138, numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>. El Alcalde del Distrito Especial de Bogotá, los Alcaldes Municipales y el Intendente de San Andrés y Providencia no podrán poner a regir los proyectos mediante Decretos con fuerza de Acuerdo, cuando por causa de su presentación extemporánea no hayan sido aprobados dentro del periodo anual de sesiones ordinarias.



ARTICULO 4o. <NOTA DE VIGENCIA: Los artículos [1o.](#) <vigente> <artículo [1o.](#) original> y [2o.](#) <vigente> <artículo [2o.](#) original> de la Ley 9a. de 1989 fueron derogados por el artículo

[138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>. Las Oficinas Departamentales, Intendenciales y Comisariales de Planeación elaborarán los Planes de Desarrollo o los Planes Simplificados a fin de que sean presentados por la Alcaldes respectivos al comienzo de las sesiones ordinarias del segundo periodo del respectivo Consejo, cuando haya transcurrido el primer periodo de sesiones ordinarias del respectivo Concejo Municipal o Intendencial sin que se hubiere aprobado el Plan y no pudiere ponerse en vigencia el Proyecto de Acuerdo de conformidad con lo previsto en la ley y en el presente Decreto.



ARTICULO 5o. Para efectos del artículo [8o.](#) de la Ley 9a. de 1989, se entiende por usuario del espacio público y del medio ambiente cualquier persona pública o privada que haga uso o pueda llegar a hacer uso de un determinado espacio público o que haya sido afectada o pueda ser afectada por un determinado medio ambiente.



ARTICULO 6o. La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil, podrá ser ejercitada por los usuarios para la defensa del espacio público y del medio ambiente.

Para determinar el Juez competente, se tendrán en cuenta el carácter público o privado de la persona demandada.



ARTICULO 7o. Con la inscripción del oficio de oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria el bien queda fuera del comercio. Prohíbese, en consecuencia, a los registradores de Instrumentos Públicos la inscripción de actos dispositivos de dominio o cualquier otro derecho real, tales como enajenación, constitución de derechos reales, segregaciones, englobamientos y constitución de reglamentos de propiedad horizontal.

Para proceder a la inscripción de la escritura pública de compraventa de que trata el artículo [14](#) de la Ley 9a. de 1989, el registrador cancelará previamente la inscripción del oficio de oferta de compra.



ARTICULO 8o. Con la inscripción del acto que declara la extinción del dominio en el Folio de Matrícula Inmobiliaria el bien queda fuera del comercio. Prohíbese en consecuencia, a los registradores de Instrumentos Públicos la inscripción del actos dispositivos de dominio o cualquier otro derecho real, tales como enajenación, constitución de derechos reales, segregaciones, englobamientos y constitución de reglamentos de propiedad horizontal.

La inscripción se cancelará cuando la entidad correspondiente destine efectivamente el bien a los fines previstos en la resolución de extinción del dominio o cuando proceda a enajenarlas de conformidad con el artículo 93 <vigente> <artículo [93](#) original> de la Ley 9a. de 1989.



ARTICULO 9o. Con anterioridad a la notificación del oficio de oferta de compra la entidad respectiva deberá hacer el correspondiente registro presupuestal.



ARTICULO 10. <Artículo modificado por el artículo 1 del Decreto 1134 de 1992. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos del artículo [33](#) de la Ley 9a. de 1989, se entiende que las entidades públicas estarán obligadas a vender los bienes inmuebles mediante licitación pública o tratándose de las Areas Metropolitanas, los Municipios, el Departamento de San Andrés y Providencia, de acuerdo con los procedimientos señalados en el Código Fiscal respectivo o

normas equivalentes, cuando hayan dejado transcurrir cinco (5) años a partir del once (11) de enero de 1989, para los bienes que hayan adquirido con anterioridad a esta fecha, o a partir de la fecha de adquisición para los que se adquirieran en lo sucesivo, sin que los hubieren destinado a los fines para los cuales fueron adquiridos.

Para el caso de la venta, las entidades públicas deberán ofrecerlos previamente a sus anteriores propietarios, de conformidad con el artículo [34](#) de la Ley 9a. de 1989, tratándose de inmuebles adquiridos por expropiación o mediante el procedimiento de enajenación voluntaria previsto como trámite previo al proceso de expropiación.

No se aplicará el procedimiento previsto en el primer inciso, si se tratare de la venta a los propietarios anteriores o cuando la base de la negociación sea inferior a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales, caso en el cual se hará por venta directa.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 1 del Decreto 1134 de 1992, publicado en el Diario Oficial No. 40.496, de 8 de julio de 1992.

Legislación Anterior

Texto original del Decreto 2400 de 1989:

ARTÍCULO 10. Para efectos del artículo 33 de la Ley 9a. de 1989, se entiende que las entidades públicas estarán obligadas a vender los bienes inmuebles mediante Licitación Pública o tratándose de las Areas Metropolitanas, los Municipios, las Intendencias de San Andrés y Providencia, de acuerdo a los procedimientos señalados en el Código Fiscal respectivo, o normas, equivalentes cuando hayan dejado transcurrir cinco (5) años a partir del once (11) de enero de 1989, para los bienes que hayan adquirido con anterioridad a esta fecha, o a partir de la fecha de adquisición para los que se adquirieran en lo sucesivo, sin que los hubieren destinado a los fines para los cuales fueron adquiridos.

No se aplicará el procedimiento previsto en el primer inciso, si se tratare de la venta a los propietarios anteriores o cuando la base de la negociación sea inferior a trescientos (300) salarios mínimos, caso en el cual se hará por venta directa.



ARTICULO 11. Los defensores de menores o el personero municipal, según el caso, darán el visto bueno para la enajenación directa de inmuebles de los menores y demás incapaces, respectivamente, mediante oficio que se protocolizará con la correspondiente escritura. Prohíbese a los notarios y registradores de Instrumentos Públicos autorizar e inscribir escrituras públicas, sin el cumplimiento de este requisito.

Son competentes para dar el visto bueno los funcionarios del lugar del domicilio del incapaz. Y si estuviera domiciliado en el exterior, lo expedirá el del lugar de la ubicación del inmueble.

Los defensores de menores o los personeros municipales decidirán y enviarán el oficio respectivo, dentro de los diez (10) días siguientes al recibo de la solicitud.



ARTICULO 12. Ejecutoriada la resolución por la cual se ordena la expropiación, será inscrita en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.



ARTICULO 13. El Registrador de oficio o a solicitud de cualquier persona deberá proceder a la cancelación de la inscripción del oficio de oferta de compra, de la resolución que ordena la expropiación o de la que ordena la afectación de inmueble por causa de una obra pública, conforme a lo previsto en los artículos [21](#) inciso 1o., [25](#) inciso 3o. y [37](#) inciso 1o. de la Ley 9a. de 1989.

La entidad que hubiere iniciado la compra, expropiación o la obra pública deberá, a solicitud del Registrador, expedir la certificación sobre la cesación de los actuaciones o del procedimiento respectivo dentro de los diez (10) días siguientes a la solicitud.



ARTICULO 14. Para tramitar cualquier solicitud de avalúo administrativo especial que deba practicar el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumple sus funciones, la entidad adquirente deberá hacer solicitud escrita, incluyendo:

- a) Identificación clara y suficiente de los inmuebles con su correspondiente nomenclatura o localización geográfica y el respectivo número catastral;
- b) Los planos del inmueble con indicación de las áreas de terreno y de construcción que deban ser motivo del avalúo y en general la información más amplia posible sobre las mismas, salvo negativa del propietario a suministrarlos caso en el cual se deben informar las áreas que figuran en los documentos catastrales;
- c) Copia del reglamento de propiedad horizontal, cuando los inmuebles estén sometidos a este régimen, salvo en los casos en que la ley exima de este requisito;
- d) Certificación expedida por el alcalde y la Oficina de Planeación, sobre el uso del suelo, en donde aparezca además una relación de los predios ubicados en el área de influencia del bien objeto del avalúo que hayan sido adquiridos por la entidad dentro de los cinco (5) años inmediatamente anteriores, las obras que la entidad haya ejecutado dentro del mismo periodo de cinco (5) años o las que se encuentren en ejecución, localizadas en el área de influencia del bien objeto del avalúo.

PARAGRAFO 1o. Para efectos de los avalúos que trata la Ley 9a. de 1989 las oficinas de Valorización del nivel nacional, departamental o municipal o la entidad que haga sus veces, remitirán al Instituto Geográfico Agustín Codazzi relación anual de los proyectos por los cuales recauden valorización, con indicación de su zona de influencia.

PARAGRAFO 2o. Cuando se solicite el avalúo de que trata el artículo [41](#) de la Ley 9a. de 1989, los interesados deberán suministrar al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a la entidad que cumpla sus funciones una descripción detallada de las mejoras y la antigüedad de la posesión.



ARTICULO 15. Los quince (15) días hábiles de que trata el artículo [27](#) <vigente> <artículo [27](#) original> de la Ley 9a. de 1989, empezarán a contarse a partir del día siguiente del recibo de la solicitud por parte de la oficina correspondiente del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o en la de las entidades que cumplan sus funciones, acompañada de la totalidad de la información mencionada en el artículo anterior.

Una vez practicado el avalúo, se notificará a la entidad o al interesado, directamente o por intermedio de aquélla, a partir de lo cual se contarán los diez (10) días de que trata el artículo [27](#)

<vigente> <artículo [27](#) original> de la ley.

Si no se pudiese notificar en forma personal dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes se notificará por edicto fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al vencimiento del término para notificación personal. El edicto se fijará por cinco (5) días hábiles en secretaría.

Las observaciones al avalúo las formulará el interesado ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la institución que practicó el avalúo en forma directa o a través de la entidad que adelante el trámite de expropiación.



ARTICULO 16. El paz y salvo municipal de que trata el literal a) del artículo [45](#) de la Ley 9a. de 1989 deberá contener el número predial o cédula catastral.



ARTICULO 17. Para los fines del artículo 116 de la Ley 9a. de 1989, las autoridades catastrales informarán el avalúo catastral vigente para la proporción del inmueble que se pretende enajenar y expedirán un certificado especial.



ARTICULO 18. La persona o entidad solicitante de cualquier avalúo administrativo especial pagará el costo de su realización al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a la entidad catastral respectiva, según las tarifas que se señalen para ese efecto.



ARTICULO 19. La inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de que trata el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, no deja fuera del comercio bienes afectados y sólo tiene efectos publicitarios.



ARTICULO 20. De acuerdo con el artículo 57 de la Ley 9a. de 1989 <artículo [120](#) de la Ley 388 de 1997>, solamente quienes adelantan planes de vivienda de interés social deberán obtener el permiso de que trata el numeral 2o. del artículo 2o. del Decreto - ley 78 de 1987.

Para planes diferentes a los de vivienda de interés social, no se requerirá tal permiso, debiendo tan sólo allegar los documentos que acrediten el cumplimiento de los requisitos señalados en los literales a), d), e), f) y g) del artículo 2o. del Decreto - ley 0078 de 1987, y de los planes y presupuestos respectivos a fin de que en la Alcaldía Municipal o Distrital se exhiban a los interesados.

PARAGRAFO. Una vez radicados los anteriores documentos, el interesado podrá anunciar y/o desarrollar las actividades de enajenación de inmuebles a que se refiere el artículo 2o. de la Ley 66 de 1968.



ARTICULO 21. Para los efectos del artículo [40](#) <vigente> <artículo [40](#) original> de la Ley 9a. de 1989, a solicitud de la entidad que adelante el proyecto de renovación urbana, el Instituto de Crédito Territorial certificará tanto el área de una solución mínima dentro del municipio respectivo, como el costo y las condiciones de financiación vigentes en el mismo municipio para la vivienda popular o de interés social.



ARTICULO 22. Para los efectos del inciso segundo del artículo [41](#) <vigente> <artículo [41](#) original> de la Ley 9a. de 1989, se entiende por "solución satisfactoria" aquella que no implique

desmejora de las condiciones en que el ocupante habite dentro del inmueble y del sector del respectivo proyecto de renovación urbana.



ARTICULO 23. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

Comuníquese, publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D.E. a 20 de octubre de 1989.

VIRGILIO BARCO



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de la Administradora Colombiana de Pensiones - Colpensiones

ISSN 2256-1633

Última actualización: 5 de febrero de 2021 - Diario Oficial No. 51567 - Enero 24 de 2021

