



## Decreto 199 de 2013

Los datos publicados tienen propósitos exclusivamente informativos. El Departamento Administrativo de la Función Pública no se hace responsable de la vigencia de la presente norma. Nos encontramos en un proceso permanente de actualización de los contenidos.

DECRETO 0199 DE 2013

(Febrero 12)

Por el cual se reglamentan las condiciones para la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación por vía judicial o administrativa.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA,

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 59 de la Ley 489 de 1998 y de los artículos 36, 44, 58, 61, 61A y 62 de la Ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política en su artículo 58 consagra la función social de la propiedad y establece la expropiación con miras a hacer prevalecer el interés general sobre el particular, sin desconocer los derechos de los propietarios.

Que a su vez, la Ley 388 de 1997 reconoció la posibilidad de que los particulares participen directamente en los instrumentos de gestión del suelo, así como en el desarrollo de las acciones y actuaciones propias del ordenamiento territorial y contempló la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, como instrumento para facilitar la cooperación de los particulares con el Estado para el cumplimiento de sus fines.

Que el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 en su inciso segundo establece que las actuaciones urbanísticas podrán ser desarrolladas a través de formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Que además de lo consagrado en otras leyes, los artículos 58 de la Ley 388 de 1997, 79 de la Ley 1151 de 2007 y 11 de la Ley 1469 de 2011, señalan los motivos de utilidad pública o de interés social para efectos de decretar la expropiación de los inmuebles necesarios para el desarrollo de actuaciones urbanísticas y para la ejecución de Macroproyectos de Interés Social Nacional.

Que los artículos 44, 61 y 62 de la Ley 388 de 1997 prevén la posibilidad de que las entidades públicas competentes adquieran inmuebles a través de procedimientos de expropiación judicial o administrativa, con la concurrencia de terceros, para la ejecución de unidades de actuación urbanística.

Que a través del Conpes 3583 de 2009 sobre "*Lineamientos de política y consolidación de los instrumentos para la habilitación de suelo y generación de oferta de vivienda*", se planteó la necesidad de reglamentar la participación y concurrencia de terceros en los procesos de expropiación, como instrumento para impulsar los procesos de renovación urbana y el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social.

Que el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011 adicionó la Ley 388 de 1997 con el artículo 61 A, a través del cual se permite que los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa pueda provenir de terceros concurrentes en actuaciones desarrolladas directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Que resulta necesario reglamentar este mecanismo con el fin de contar con reglas claras que promuevan la concurrencia de terceros en la ejecución de obras y proyectos que faciliten los procesos de renovación urbana y demás actuaciones urbanísticas de interés de las entidades públicas.

Que en mérito de lo anterior,

DECRETA:

Artículo 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 9ª de 1989 y 388 de 1997, para el efecto.

Parágrafo. Cuando el presente decreto se refiera a planes de ordenamiento territorial se entenderá que comprende todos los tipos de planes previstos en el artículo 9º de la Ley 388 de 1997.

Artículo 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:

- a) Programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial;
- b) Unidades de actuación urbanística, conforme lo previsto en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997;
- c) 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;

d) Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) que se encuentren en curso de acuerdo con la Sentencia C-149 de 2010, y

e) Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU).

Parágrafo 1°. Los programas y/o proyectos desarrollados en función de las actuaciones de los literales a), b) y c), 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 2°. 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 concurran recursos públicos y privados para la adquisición de los inmuebles, evento en el cual la titularidad del derecho de dominio será de la entidad.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 9°. *Selección del tercero concurrente.* 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 a) y c) del artículo 2° del presente decreto, 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.

Artículo 10. *Vigencia y derogatorias.* El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el *Diario Oficial*, y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 12 de febrero de 2013.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio,  
Germán Vargas Lleras.

NOTA: Publicado en el Diario Oficial 48702 de febrero 12 de 2013.

---

Fecha y hora de creación: 2026-06-03 18:53:13