

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETOS

DECRETO NÚMERO 0785 DE 2026

(julio 21)

por medio del cual se adiciona el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, que reglamenta las condiciones de protección de moradores en proyectos o programas de renovación urbana, se adiciona el parágrafo 3° al artículo 2.2.5.5.2 y los numerales 11 y 12 al artículo 2.2.5.5.4, se modifica el artículo 2.2.5.5.7, y se deroga el parágrafo 1° del artículo 2.2.5.4.1, todos del Decreto número 1077 de 2015

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las previstas en el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 39 de la Ley 9ª de 1989, los artículos 119 y 61 A de la Ley 388 de 1997, en concordancia con los artículos 2° y 11 del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, aprobado mediante la Ley 74 de 1968 y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 51 de la Constitución Política dispone que *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”*.

Que el artículo 93 de la Constitución Política establece que *“Los tratados y convenios internacionales ratificados por el Congreso, que reconocen los derechos humanos y que prohíben su limitación en los estados de excepción, prevalecen en el orden interno.*

Los derechos y deberes consagrados en esta carta, se interpretarán de conformidad con los tratados internacionales sobre derechos humanos ratificados por Colombia”.

Que mediante la Ley 74 de 1968 el Congreso de la República aprobó los *“Pactos Internacionales de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de Derechos Civiles y Políticos, así como el Protocolo Facultativo de este último”*, aprobados por la Asamblea General de las Naciones Unidas en votación unánime, en Nueva York, el 16 de diciembre de 1966.

Que en el artículo 2° del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en adelante PIDESC) se dispone que *“1. Cada uno de los Estados Parte en el presente Pacto se compromete a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación internacionales, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos”*.

Que el artículo 11 del mismo Pacto indica que *“Los Estados Partes en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”*.

Que en la Observación General 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales, y Culturales, aprobada en 1991, se precisa el alcance del concepto de vivienda adecuada, contenido en el artículo 11 del PIDESC. Se señala que el derecho a la vivienda, al igual que los demás derechos del Pacto, son inherentes a la persona humana y que, aunque el concepto de adecuada está determinado por distintos factores sociales, económicos, culturales, climatológicos, ecológicos y de otra índole, el Comité considera que es posible identificar algunos aspectos de ese derecho que deben ser tenidos en cuenta a estos efectos en cualquier contexto determinado, que son: Seguridad jurídica de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, equipamientos e infraestructuras, gastos soportables, habitabilidad, asequibilidad, lugar y adecuación cultural.

Que, dentro de estos aspectos, los de seguridad jurídica de la tenencia y lugar, o localización, tienen relación directa con el derecho a la vivienda en el contexto de proyectos de renovación urbana. Con respecto a la primera, se señala en el Pacto que *“... Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas. Por consiguiente, los Estados Parte deben adoptar inmediatamente medidas destinadas a conferir seguridad legal de tenencia a las personas y los hogares que en la actualidad carezcan de esa protección consultando verdaderamente a las personas y grupos afectados”* y respecto al lugar señala: *“La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos*

temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos pueden imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres”.

Que la Observación número 7 del Comité DESC aclara el alcance de la expresión *“desalojos forzosos”* utilizada en la Observación número 4 al referirse a la seguridad de la tenencia. Ese término es definido como el hecho de hacer salir a personas, familias y/o comunidades de los hogares y/o las tierras que ocupan, en forma permanente o provisional, sin ofrecerles medios apropiados de protección legal o de otra índole ni permitirles su acceso a ellos y añade que *“...la prohibición de los desalojos forzosos no se aplica a los desalojos forzosos efectuados legalmente y de acuerdo con las disposiciones de los Pactos Internacionales de Derechos Humanos”*.

Que, sin embargo, en dicha Observación se precisa que, si bien muchos casos de desalojos forzosos están relacionados con la violencia, hay otros casos *“...que tienen lugar en nombre del desarrollo”* y se efectúan en relación, entre otras finalidades, con la adquisición de tierras para programas de renovación urbana, rehabilitación de viviendas o embellecimiento de ciudades, el desbroce de tierras para fines agrícolas, la especulación desenfrenada de terrenos o la celebración de grandes acontecimientos deportivos tales como los Juegos Olímpicos.

Que el punto 16 de la Observación número 7 establece que *“Los desalojos no deberían dar lugar a que haya personas que se queden sin vivienda o expuestas a violaciones de otros derechos humanos. Cuando los afectados por el desalojo no dispongan de recursos, el Estado Parte deberá adoptar todas las medidas necesarias, en la mayor medida que permitan sus recursos, para que se proporcione otra vivienda, reasentamiento o acceso a tierras productivas, según proceda”*.

Que el punto 13 de la Observación número 7 dispone *“...Los Estados Parte deberán velar también porque todas las personas afectadas tengan derecho a la debida indemnización por los bienes personales o raíces de que pudieran ser privadas”*. A este respecto conviene recordar el párrafo 3 del artículo 2° del Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos que exige a los Estados Parte que garanticen *“un recurso efectivo”* a las personas cuyos derechos hayan sido violados y que *“las autoridades pertinentes”* cumplan *“toda decisión en que se haya estimado procedente el recurso”*.

Que el punto 10 de la Observación número 7 hace referencia a la necesidad de que los Estados Parte adopten medidas, entre otras circunstancias, *“... durante programas de renovación urbana, proyectos de nuevo desarrollo, mejora de lugares, preparación de acontecimientos internacionales (olimpiadas, exposiciones universales, conferencias, etc.), campañas de embellecimiento urbano, etc., que garanticen la protección contra la expulsión y la obtención de una nueva vivienda sobre la base de acuerdo mutuo, por parte de cualquier persona que viva en los lugares de que se trate o cerca de ellos”*.

Que, aunque los proyectos de renovación urbana pueden estar acordes con las normas legales nacionales, cuando implican una salida forzosa de población, es precisa la protección de los derechos de los afectados. En ese sentido, el punto 15 de la Observación número 7 dispone que se deben asegurar garantías procesales como *“a) una auténtica oportunidad de consultar a las personas afectadas; b) un plazo suficiente y razonable de notificación a todas las personas afectadas con antelación a la fecha prevista para el desalojo; c) facilitar a todos los interesados, en un plazo razonable, información relativa a los desalojos previstos y, en su caso, a los fines a que se destinan las tierras o las viviendas; d) la presencia de funcionarios del gobierno o sus representantes en el desalojo, especialmente cuando éste afecte a grupos de personas; e) identificación exacta de todas las personas que efectúen el desalojo; f) no efectuar desalojos cuando haga muy mal tiempo o de noche, salvo que las personas afectadas den su consentimiento; g) ofrecer recursos jurídicos; y h) ofrecer asistencia jurídica siempre que sea posible a las personas que necesiten pedir reparación a los tribunales”*.

Que la sentencia de unificación SU-016 de 2021 de la Corte Constitucional, sobre derecho fundamental a la vivienda digna de la población desplazada, contiene una reiteración de la jurisprudencia general sobre el mencionado derecho, sentencia donde se indica que *“el artículo 51 de la Constitución Política señala que el derecho a la vivienda digna es una prerrogativa de la que gozan todas las personas y el Estado tiene la obligación de establecer las condiciones necesarias para hacerlo efectivo. Por su parte, el artículo 11 del PIDESC reconoce ‘el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia’”*. Además, se señala que la Corte Constitucional, al analizar la naturaleza jurídica de esta garantía ha determinado que se trata de un derecho fundamental autónomo en razón de varias condiciones señaladas en la sentencia y establece que *“El alcance del derecho a la vivienda digna ha sido fijado por esta Corporación en concordancia con la Observación General número 4, en la cual el Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, en adelante DESC, precisó que este derecho implica ‘disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable’”*. Asimismo, señaló los siete aspectos que delimitan el concepto de *“vivienda adecuada”*, considerados los contenidos mínimos para su garantía, que fueron señalados previamente en estos Considerandos.

Que el artículo 13 de la Constitución Política establece que todas las personas nacen libres e iguales ante la ley, recibirán la misma protección y trato de las autoridades y gozarán de los mismos derechos, libertades y oportunidades sin ninguna discriminación

por razones de sexo, raza, origen nacional o familiar, lengua, religión, opinión política o filosófica. Además, que el Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas a favor de grupos discriminados o marginados.

Que el artículo 334 de la Constitución Política establece que la dirección general de la economía estará a cargo del Estado y que este intervendrá, por mandato de la ley, entre otros, en el uso del suelo, para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano.

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que *“Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social (...)”* y que *“Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado (...)”*.

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 declara de utilidad pública o interés social, para efectos de decretar su expropiación, la adquisición de inmuebles para destinarlos, entre otros, a los siguientes fines: *“c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos”* y *“I) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta Ley”*.

Que el artículo 39 de la Ley 9ª de 1989 establece que *“Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o 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”*. Que, en consecuencia, los proyectos y las medidas que adopten las entidades públicas se deben ajustar integralmente a esta definición.

Que para efectos de este decreto se tendrá en cuenta la definición de planes de renovación urbana contenida en el artículo 39 de la Ley 388 de 1997 y, por tanto, serán ajustadas las definiciones adoptadas en decretos reglamentarios que no tengan en cuenta la totalidad de las finalidades de dichos planes.

Que el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española define morador o moradora como *“Que habita o está de asiento en un lugar”* y señala como sinónimos o afines: habitante, ocupante, residente, poblador, vecino, inquilino.

Que se hace necesario diferenciar entre quienes han residido en el área de los proyectos o programas de renovación urbana, antes de iniciar la gestión del respectivo proyecto, y quienes adquieren inmuebles como inversionistas, promotores o constructores o cualquier otra calidad similar.

Que los programas o proyectos de renovación urbana inciden sobre dos derechos contemplados en la Constitución Política: el de propiedad y el de la vivienda digna, por tanto, en su implementación se deben tener en cuenta consideraciones especiales de protección del derecho a la vivienda, de conformidad con el bloque de constitucionalidad, según se ha señalado previamente.

Que, en relación con la expropiación para usos urbanos, varias sentencias de la Corte Constitucional han reiterado criterios sobre las modalidades y requisitos y sobre su alcance y, en particular, sobre la indemnización previa y justa. Que la sentencia C-020 de 2003 (donde se abordó el análisis de constitucionalidad del artículo 19 de la Ley 2044 de 2020) contiene un recuento de esas sentencias, donde se destacan la C-153 de 1994, C-1074 de 2002, C-476 de 2007 y C-750 de 2015.

Que estas sentencias señalan que la expropiación administrativa por motivos de utilidad pública o interés social es la limitación más gravosa del derecho de propiedad privada, dado que anula las facultades de uso, goce y disposición del bien de forma permanente y, por esta razón, la Corte Constitucional ha enfatizado de forma reiterada y uniforme que debe cumplir con estrictos requisitos constitucionales, con el fin de armonizar el principio de prevalencia del interés general y el derecho a la propiedad privada, asegurar que el proceso expropiatorio no constituya una privación arbitraria y desproporcionada del derecho de dominio y conferir al propietario garantías procesales y sustanciales mínimas.

Que, según las sentencias señaladas, la indemnización es una de las condiciones sustanciales de legitimidad de la expropiación administrativa y que el artículo 58.4 constitucional dispone que el Estado deberá reconocer una indemnización al propietario, la cual debe consultar *“los intereses de la comunidad y del afectado”*, en concordancia con el artículo 21.2 de la Convención Americana de Derechos Humanos.

Que la Corte Constitucional ha enfatizado que el propósito de la indemnización es equilibrar *“el sacrificio de los derechos del afectado derivado del ejercicio de la potestad expropiatoria del Estado”*, reparar los daños causados al titular y preservar el principio

de igualdad ante las cargas públicas y que, en ausencia de indemnización adecuada, la expropiación por motivos de utilidad pública e interés social impondría a los titulares afectados cargas sociales desproporcionadas y arbitrarias que harían ilusoria la protección de la propiedad privada como derecho subjetivo”.

Que, como se ha señalado previamente, en los casos en que la finalidad de la expropiación sea el desarrollo de proyectos o programas de renovación urbana adelantados por particulares y que permiten la transferencia de los inmuebles a su favor, no solo está involucrado el derecho de propiedad, sino, además, el de vivienda que también goza de protección constitucional.

Que en la sentencia C-1074 de 2002, en pronunciamiento que ha sido reiterado, la Corte planteó que la función de la indemnización es, por regla general, de orden reparatorio, pero que, *“(...) en algunas circunstancias, al ser consultados los intereses de la comunidad y asumir dichos intereses un peso especial, ésta puede reducirse y cumplir tan sólo una función compensatoria. “De otra parte, en circunstancias diversas, al ser consultados los intereses del afectado y adquirir éstos una relevancia constitucional especial, como en el evento de la vivienda familiar y en otros precisados en las sentencias, la indemnización puede, tanto en su monto como en su forma de pago, asumir una modalidad que la lleve a cumplir una función restitutiva”*.

Que el artículo 2º de la Ley 388 de 1997 establece que *“El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios: 1. La función social y ecológica de la propiedad, 2. La prevalencia del interés general sobre el particular, 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios”*.

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 señala que, cuando de conformidad con lo dispuesto en dicha ley, *“... se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación”*. La posibilidad de dicha concurrencia está contemplada en los casos en que en el respectivo plan de ordenamiento territorial exija la conformación de unidades de actuación urbanística, que según señala el artículo 44 de la misma Ley, *“...implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial”*.

Que el citado artículo 44 dispone, además, que *“La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan 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 esta 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”* y que, *“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 ésta”*.

Que el artículo 61 previamente citado añade que *“...Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos”*.

Que el artículo 61 A de la misma ley, adicionado por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011, hizo extensiva la posibilidad de concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles, por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa, cuando el motivo de utilidad pública e interés social que se invoque corresponda al literal c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Que el motivo de utilidad pública o interés social consistente en la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana se debe aplicar en el marco de las disposiciones constitucionales y legales previamente señaladas, en particular, lo que tiene que ver con la determinación de la indemnización a pagar y con la protección del derecho a la vivienda, así como con la aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, teniendo en cuenta que no todo proyecto de renovación urbana se dirige a producir bienes o servicios de uso colectivo ni a atender necesidades de carácter social.

Que el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, sobre renovación urbana, dispone: *“En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los Capítulos VII y VIII de la presente Ley deberá pagarse preferencialmente así:*

1. *Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.*
2. *En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.*

En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquéllos. Para tales efectos, la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario.

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, le

garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto.

Los recursos correspondientes provendrán de los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana, de la participación en plusvalías o de los demás recursos municipales”.

Que el artículo 762 del Código Civil dispone que *“La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”.*

Que la posesión se demuestra mediante cualquiera de los medios de prueba establecidos en el artículo 165 del Código General del Proceso.

Que el inciso 2° del artículo 61 A, incorporado en la Ley 388 de 1991 por el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011, sobre condiciones para la concurrencia de terceros dispone que *“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, contar con un área superior a una (1) hectárea y cumplir con las demás condiciones que defina el Gobierno nacional”.*

Que las actuaciones de los literales a), b) y c) corresponden 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 esta ley; 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.

Que el artículo 3° del Decreto número 199 de 2013, compilado en el Decreto número 1077 de 2015, bajo el número 2.2.5.5.4, reglamentó los contenidos del contrato o convenio que se celebre entre la entidad expropiante y el tercero concurrente, de que tratan los artículos 61 y 61 A de la Ley 388 de 1997, en lo que tiene que ver con las obligaciones a cargo del tercero de aportar los recursos necesarios para adelantar la adquisición predial y de mantener indemne a la entidad expropiante por los procedimientos pactados.

Que se hace necesario reglamentar, además, 1) las condiciones de protección de los moradores en los proyectos o programas de renovación urbana, en particular de su derecho a la vivienda, y cuando se implementa la expropiación en actuaciones desarrolladas directamente por particulares, 2) las condiciones para asegurar que recibirán una indemnización justa, de acuerdo con las disposiciones constitucionales y, en este marco, para ejercer el derecho preferencial a recibir una vivienda localizada en el ámbito del proyecto, todo ello en aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios. Que, además, es necesario modificar algunas disposiciones del Capítulo 5 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2, del Decreto número 1077 de 2015, que hace referencia a la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación por vía judicial o administrativa.

Que el artículo 189 de la Constitución Política establece como competencia del Presidente de la República la de *“ejercer la potestad reglamentaria, mediante la expedición de los decretos, resoluciones y órdenes necesarias para la cumplida ejecución de las leyes”.* Como se observa, esta facultad tiene como propósito la de garantizar el efectivo cumplimiento de la Ley. Bajo este entendido, la potestad reglamentaria se restringe a *“desarrollar la ley y subordinarse a su contenido, en ese orden, no le está dado introducir normas que no se desprendan natural y lógicamente de sus disposiciones, ampliar o restringir el sentido de la ley”* (Sentencia del Consejo de Estado, 2017, radicación número: 11001-03-24-000-2008-00390-00[0585-09]).

Que, en atención a lo anterior y conforme a lo expuesto previamente, se hace necesario reglamentar el mecanismo que garantice que se respetarán las formas de pago preferenciales establecidas en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, anteriormente citado. Bajo este entendido, se desprende de manera lógica de la Ley que corresponderá a la administración verificar que el proyecto de renovación urbana que se estructure contemple los mecanismos financieros y las viviendas de reemplazo que se hagan necesarias para este propósito. Para este fin, se hace preciso, entre otros, que se identifiquen las personas que exigirían la aplicación de las formas de pago preferenciales previstas en la mencionada disposición.

Que, de la misma manera, es preciso establecer medidas que garanticen el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 9ª de 1989, en tanto que establece como propósito de los proyectos de renovación urbana el *“mejoramiento del nivel de vida de los moradores”.* De no establecerse estas medidas concretas, no sería posible asegurar que se atienda el propósito trazado por el legislador para los proyectos de renovación urbana. Se recuerda que el Gobierno nacional tiene la *“responsabilidad de hacer cumplir la ley y de crear los mecanismos necesarios para hacerla efectiva pues de lo contrario ésta quedaría escrita pero no tendría efectividad”* (Sentencia del Consejo de Estado, 2010, radicado número 11001-03-25-000-2005-00125-00[5242-05]).

Que dentro del trámite del proyecto de decreto se dio cumplimiento a los requisitos previstos en los artículos 3° y 8° de la Ley 1437 de 2011, el Decreto número 1081 de 2015 y el Decreto 385 de 2026.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónese el capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

“CAPÍTULO 8

Protección de Moradores en los Programas o Proyectos de Renovación Urbana

SECCIÓN 1

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.2.5.8.1.1 Objeto y ámbito de aplicación. El presente capítulo tiene por objeto establecer los mecanismos de protección de los moradores, en especial de sus derechos a la vivienda, a la información y a la distribución equitativa de cargas y beneficios, en los proyectos o programas en cualquier modalidad de renovación urbana, desarrollados a través de planes parciales, actuaciones urbanas integrales, macroyectos o actuaciones similares, cualquiera que sea la definición que adopten los planes de ordenamiento territorial, o directamente sometidos a licencias urbanísticas. Además, se adoptan las disposiciones para que en los procedimientos de adquisición de inmuebles para los mencionados proyectos de renovación urbana se realice el pago preferencialmente mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto, en especial de vivienda, o en derechos de edificabilidad, participando como socio del proyecto.

Parágrafo. En este decreto se establecen los estándares mínimos que deberán ser tenidos en cuenta por las administraciones municipales y distritales y por las entidades con facultad para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles, que podrán ser complementados o ampliados por las administraciones municipales o distritales.

Artículo 2.2.5.8.1.2. Sujetos de los mecanismos de protección en los proyectos y programas de renovación urbana. Sin perjuicio de las condiciones relacionadas con la garantía del derecho de propiedad, los mecanismos de protección del derecho a la vivienda de los moradores en los proyectos o programas de renovación urbana serán aplicables a las personas naturales que, en tanto moradores, residan en el ámbito del respectivo proyecto y aplicarán de manera diferenciada, según se establece en este Capítulo, así:

1. Para las personas naturales propietarias o poseedoras de una vivienda, que residan en el ámbito del respectivo proyecto o programa de renovación urbana, y ejercen allí el derecho a la vivienda, suyo y de su familia.
2. Para las personas naturales residentes en el ámbito del respectivo proyecto y que ejercen allí el derecho a la vivienda, suyo y de su familia, como tenedores.

Artículo 2.2.5.8.1.3. Ámbito espacial de los proyectos. El ámbito espacial corresponde al área respecto a la cual se adelantará una actuación urbanística de urbanización o construcción de inmuebles, bajo el tratamiento de renovación urbana, en la que se adelantarán la gestión del suelo, según su naturaleza y objetivos, los procedimientos de adquisición de inmuebles y se aplicarán los mecanismos de protección de moradores establecidos en este decreto.

Este ámbito corresponderá a la unidad de actuación o de gestión urbanística, cuando el respectivo plan de ordenamiento territorial exija su conformación, o al área donde se podrá obtener una licencia urbanística, de acuerdo con lo determinado en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

Cuando se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares, o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado, o cuando los inmuebles objeto de procedimientos de adquisición pública de suelo pasarán a ser titulados a nombre de particulares, el ámbito tendrá un área mínima de una hectárea.

La delimitación del ámbito espacial será definida en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o mediante acto administrativo expedido por la entidad pública que se vincule a la gestión del programa o proyecto.

Artículo 2.2.5.8.1.4. Gestión asociada. Para los efectos de este Capítulo, se entiende por gestión asociada la vinculación a una actuación urbanística, en condiciones de igualdad, de los distintos propietarios, y su participación equitativa tanto en los beneficios, como en las cargas urbanísticas y en la remuneración y otros mecanismos de protección a los propietarios y poseedores cuyos inmuebles estén localizados en el ámbito del proyecto. Las alternativas de gestión asociada son:

1. Mediante unidades de actuación urbanística, de conformidad con los artículos 39, 41, 42, 44 y 45 de la Ley 388 de 1997.
2. Mediante unidades de gestión urbanística, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto número 1077 de 2015, cuando se tramite una única licencia o por aprobar un único proyecto urbanístico general, para ejecutar las obras correspondientes al respectivo proyecto.
3. Cuando no se exija la conformación de unidades de actuación o de gestión urbanística, o cuando no se requiera modificar la configuración predial del ámbito del proyecto o programa, antes de adelantar los procedimientos de expropiación, precedidos de las etapas de enajenación voluntaria o de negociación directa y de tramitar cualquier licencia urbanística, se determinarán las condiciones de participación equitativa en las cargas y los beneficios de los distintos propietarios y, en particular, en las condiciones para hacer efectivos los mecanismos de protec-

ción de los moradores en el ámbito del respectivo proyecto de renovación urbana. Estas condiciones se podrán establecer con base en los criterios señalados en el plan de ordenamiento territorial, en cualquier instrumento que lo desarrolle o en este decreto.

Artículo 2.2.5.8.1.5. Inicio del programa o proyecto para efectos de la implementación de los mecanismos de protección de moradores. Con el fin de dar aplicación a las reglas sobre formas preferenciales de pago, contempladas en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, y a los mecanismos de protección previstos en este decreto, las entidades públicas que adelanten o se vinculen a la gestión de las actuaciones relacionadas con proyectos o programas de renovación urbana, en particular a través de los procedimientos de adquisición pública de inmuebles, señalarán e informarán la fecha de inicio del proyecto, para conocimiento de los distintos partícipes, teniendo en cuenta:

1. La fecha en que el propietario de algún inmueble dentro del ámbito del proyecto o un promotor o constructor interesado en desarrollarlo le informe sobre la iniciación de compras de inmuebles para efectos de implementar el proyecto o el interés de adelantarlos con el uso de la expropiación, precedida de la etapa de enajenación voluntaria, de acuerdo con el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997.
2. Que quienes han vendido los inmuebles de su propiedad a los promotores o constructores interesados podrán ejercer el derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto.

Artículo 2.2.5.8.1.6. Alcance de la concurrencia de terceros en los proyectos de renovación urbana. La concurrencia de terceros de que tratan los artículos 61, 61 A y 44 de la Ley 388 de 1997 consiste en la participación de particulares en la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana que estén contemplados en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, en los términos de los artículos 6º, 11 y numeral 2.2. del artículo 15 de la Ley 388 de 1997 y, además, deben estar ajustados a los objetivos y usos del suelo establecidos en dicho Plan y en conformidad con este Capítulo. Por efecto de esa concurrencia se podrán adelantar procedimientos de adquisición de inmuebles, que corresponden de manera exclusiva a las entidades públicas competentes.

Las dependencias o entidades de las administraciones municipales o distritales autorizadas para tal fin, podrán acordar la ejecución conjunta de los programas y proyectos de renovación urbana con:

1. Las asociaciones o entidades gestoras constituidas por los propietarios de terrenos en los casos en que, de acuerdo con el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, se haya formulado un plan parcial y se haya conformado una unidad de actuación urbanística, como base para concretar una integración inmobiliaria.

En este caso, las dependencias o entidades de las administraciones municipales o distritales podrán entrar a participar directamente en los respectivos proyectos y programas y/o adelantar los procedimientos de adquisición de inmuebles para que entren a formar parte de la integración inmobiliaria y de la entidad gestora.

2. Formas mixtas de asociación entre el sector público y privado, a través de cualquiera de las alternativas contempladas en las normas legales, como sociedades, negocios fiduciarios, consorcios o similares.
3. Con particulares que adelanten directamente los programas y proyectos contemplados en el respectivo Plan de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando se cumplan las condiciones previstas en el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997 y las de protección de moradores contempladas en este Capítulo y, adicionalmente, en los planes de ordenamiento territorial municipal o distrital.
4. Con organizaciones comunitarias conformadas por los propietarios de inmuebles localizados en el ámbito espacial del proyecto, a través de entidades sin ánimo de lucro o cualquier otra forma de asociación comunitaria, por invitación de la entidad pública competente o por su iniciativa propia.

Artículo 2.2.5.8.1.7. Otras condiciones para la concurrencia de terceros. La concurrencia de terceros en la ejecución de los programas o proyectos de renovación urbana y en los procedimientos de adquisición de inmuebles, sin que medie la delimitación de unidades de actuación urbanística, se podrá adelantar cuando se cumplan las siguientes condiciones:

1. Estén ubicados en municipios o distritos cuya población urbana sea superior a 500 mil habitantes.
2. Cuando el respectivo programa o proyecto para el cual se adelante la adquisición de inmuebles tenga un área superior a una hectárea, en la forma indicada previamente.
3. Cuando el proyecto contemple criterios y reglas de distribución equitativa de cargas y beneficios que permita asegurar que los propietarios que residen en el ámbito del proyecto reciban efectivamente una vivienda de remplazo y que se desarrolle un acompañamiento a los inquilinos para que puedan acceder a otra vivienda antes de que se exija la restitución del inmueble, en razón de la ejecución del proyecto.
4. Cuando se incluyan dentro del contrato o convenio que se celebre entre las entidades públicas competentes para adquirir inmuebles y los particulares interesados en aportar recursos para el pago de la indemnización, las condiciones relacionadas con los mecanismos de protección de moradores contemplados en este

Decreto y en los planes de ordenamiento territorial y en los instrumentos que lo desarrollen.

5. Que como resultado de la estructuración social, económica y financiera del proyecto se aseguren los recursos para garantizar el acceso a una vivienda adecuada a los propietarios moradores que opten por esta alternativa.
6. Que el proyecto genere los recursos necesarios para implementar las medidas de acompañamiento y protección a los moradores no propietarios.

Parágrafo. Los mecanismos de protección previstos en este decreto serán asumidos de manera equitativa por los propietarios de inmuebles, de manera que sean financiados con los incrementos en los precios o ganancias producidas por el proyecto de renovación urbana.

SECCIÓN 2

MECANISMOS DE PROTECCIÓN

Artículo 2.2.5.8.2.1. Mecanismos de protección de los propietarios de inmuebles en el ámbito de los proyectos o programas de renovación urbana. Quienes sean propietarios de inmuebles en el ámbito de proyectos o programas de renovación urbana donde se prevea implementar los procedimientos de expropiación, precedida de las etapas de enajenación voluntaria, tendrán los siguientes mecanismos de protección:

1. Recibirán información detallada, de parte de la entidad pública que tiene a cargo la gestión del proyecto, sobre las características de las actuaciones urbanísticas que serán adelantadas, desde el inicio del proyecto o programa y hasta que reciban el precio indemnizatorio, de manera continuada, a medida que se produzcan decisiones sobre el mismo, en relación con el ámbito espacial, con el diseño general, con los aprovechamientos urbanísticos previstos y con las características de los inmuebles que serán construidos, los costos y los precios de venta estimados, las etapas y cronogramas.
2. Tendrán la posibilidad de asociarse con los demás propietarios de inmuebles localizados en el ámbito del proyecto o programa, con la entidad o las entidades públicas que tenga a cargo la gestión del mismo y con promotores o constructores privados, con el fin de determinar las condiciones de reconfiguración o de englobe de los terrenos, cuando a ello haya lugar, del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y de la generación de espacio público adicional y de construcción de nuevas edificaciones o de restauración o mejoramiento de las existentes.
3. Podrán participar en la definición de las condiciones de remuneración a los propietarios de los inmuebles necesarios para ejecutar el proyecto, tanto el monto, como la forma y plazo del pago, si se acuerda en dinero o mediante permuta con inmuebles resultantes del proyecto, en igualdad de condiciones entre los distintos propietarios, o en derechos de construcción.
4. Podrán participar, si así lo desean, en la constitución de la entidad gestora, si el proyecto está sometido a la conformación de unidades de actuación urbanísticas o su equivalente en otro tipo de proyectos.
5. Se aplicarán criterios y reglas de distribución equitativa de cargas y beneficios, también en igualdad de condiciones con los demás propietarios, independientemente de que el proyecto esté sometido a la formulación de un plan parcial y a la conformación de unidades de actuación urbanística o se pueda licenciar directamente. Esos criterios harán referencia, en especial a la definición del precio indemnizatorio que recibirán y a la forma de pago preferencial mediante inmuebles resultantes del proyecto o derechos de construcción.

Como mínimo, estos criterios y reglas contemplarán las cargas u obligaciones urbanísticas contempladas en el respectivo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, la edificabilidad y los usos previstos en el proyecto y sus condiciones de comercialización y la distribución, entre todos los propietarios, de los costos de los mecanismos de protección contemplados en este decreto.

6. Podrán participar, si así lo desean, en la selección del promotor o constructor que se encargará de la estructuración y ejecución del proyecto, cuando opten por vincularse en la etapa de ejecución.
7. Participarán en el negocio fiduciario que sirva de soporte al proyecto, de acuerdo con la alternativa de vinculación por la que opten y de conformidad con las normas legales y reglamentarias que lo rigen.

Artículo 2.2.5.8.2.2. Mecanismos adicionales de protección de los propietarios o poseedores de inmuebles que habiten en una vivienda en el ámbito del proyecto o programa de renovación urbana. Quienes además de ser propietarios o poseedores sean habitantes de una vivienda en el ámbito del respectivo programa o proyecto de renovación urbana, contarán, adicionalmente, con los siguientes mecanismos de protección del derecho a la vivienda:

1. Que se adopten, si así lo solicitan, las medidas e instrumentos que les permitan mantener la residencia en el ámbito del proyecto o programa, según se indica a continuación.
2. Que puedan obtener una vivienda en el ámbito del proyecto, como permuta de la que eran propietarios antes de su iniciación y participar en la definición de sus

características, con base en los criterios y reglas de reparto equitativo de cargas y beneficios que se acuerden.

3. Podrán optar, cuando así lo deseen, por recibir el pago en dinero del precio indemnizatorio, que les permita adquirir una vivienda en otro lugar de la ciudad, con características similares a las del ámbito del proyecto o recibir una vivienda en otro lugar de la ciudad, bajo las mismas condiciones.
4. Que no sean desmejoradas sus condiciones socio-económicas relacionadas con el derecho a la vivienda, identificadas en el momento de inicio del proyecto o demostradas con posterioridad.
5. Los proyectos contemplarán opciones para el mejoramiento de su nivel de vida, en lo que tiene que ver con el derecho a la vivienda, incluidos los espacios públicos y equipamientos sociales del entorno.
6. Podrán disfrutar de una vivienda transitoria, en comodato, en alquiler o bajo cualquier otra modalidad de tenencia, desde la fecha en que haga entrega de la vivienda de su propiedad o posesión y hasta la fecha en que reciba la vivienda de remplazo, sin perjuicio de que opten por un pago en dinero equivalente.
7. A que se le reconozcan los gastos de traslado a y desde la vivienda transitoria.
8. Recibirán los apoyos adicionales contemplados en los instrumentos de planeación o en los programas sociales de la respectiva entidad territorial.

Artículo 2.2.5.8.2.3. Mecanismos de protección de los moradores no propietarios. Quienes habiten en el ámbito del proyecto o programa de renovación urbana y no tengan la calidad de propietarios o poseedores, podrán acceder a los siguientes mecanismos de protección:

1. Quienes tienen la mera tenencia, a través de arrendamientos y otras figuras jurídicas, sobre viviendas ubicadas en el ámbito del proyecto contarán con información y acompañamiento por parte de los encargados de la gestión del proyecto, para la búsqueda de otra vivienda, dentro de los plazos para la terminación de los contratos definidos en las normas que rigen los contratos de arrendamiento, sean civiles o comerciales, trámites de terminación y restitución que estarán a cargo de los propietarios.
2. A que no se desmejoren sus condiciones de vida, en lo que tiene que ver con el derecho a la vivienda, en términos de ser sometidos a condiciones más precarias de habitabilidad o salubridad de la vivienda, o a habitabilidad en calle.
3. A recibir información y orientación, en el caso en que existan programas de subsidios de vivienda nacionales, distritales o municipales, sobre las condiciones para acceder a ellos, para la adquisición de una vivienda o para programas de vivienda en alquiler.

Artículo 2.2.5.8.2.4. Condiciones para la protección de los derechos de los moradores propietarios o poseedores en los proyectos o programas de renovación urbana por parte de las administraciones municipales y distritales. Las entidades de las administraciones municipales y distritales incorporarán, dentro de los procedimientos de adquisición de inmuebles para programas o proyectos de renovación urbana, la implementación de los mecanismos de protección de moradores contenidos en este Capítulo, cuando decidan adelantar o participar en la formulación e implementación de proyectos o programas de renovación urbana definidos en los planes de ordenamiento territorial, directa y exclusivamente o en asocio con promotores privados o con comunidades organizadas, se adelantarán bajo las siguientes condiciones:

1. Cuando los proyectos o programas sean de iniciativa privada, solicitarán la información que sea relevante para la protección de moradores, y permitirán que los propietarios o poseedores moradores accedan a ella de manera periódica, en igualdad de condiciones, desde el inicio del proyecto y hasta que reciban el precio indemnizatorio en dinero o una vivienda de remplazo resultante del proyecto. Lo mismo aplicará para los proyectos de iniciativa pública o de gestión mixta o con comunidades organizadas de cualquier naturaleza.
2. Apoyarán y asegurarán la identificación de las personas naturales que sean propietarias o poseedoras y moradoras y de sus condiciones socioeconómicas. Cuando se trate de proyectos de iniciativa pública o mixta, las entidades competentes en las administraciones distritales o municipales se encargarán directamente de realizar las actividades dirigidas a la identificación a la que se ha hecho referencia. Si los proyectos son de iniciativa privada, se asegurarán de que esta identificación se realice y de tener acceso a la información que permita entrar en contacto con los involucrados en el proyecto para su validación.
3. Garantizar la participación ciudadana en la formulación del proyecto, de conformidad con las normas constitucionales y legales.
4. Asegurar la posibilidad de vinculación en la formulación y gestión de los proyectos, de los propietarios, moradores o no, en términos de gestión asociada y de conformidad con los artículos precedentes de esta Sección.
5. Verificar que se apliquen los criterios y reglas de distribución equitativa de cargas y beneficios señalados en este Decreto, como medio para garantizar la igualdad de tratamiento a todos los propietarios de inmuebles, en relación con los beneficios urbanísticos y con las obligaciones establecidas en la ley y en los reglamentos nacionales y en los planes de ordenamiento territorial, así como en

los mecanismos de protección de moradores contemplados en este decreto y en las disposiciones municipales o distritales pertinentes.

6. Hacer efectivos los derechos de los propietarios a recibir una remuneración equitativa por la transferencia de sus inmuebles para la ejecución del proyecto, en relación con los distintos partícipes en el proyecto y, en el caso de los propietarios moradores, a recibir una vivienda de remplazo, salvo que opten por otra alternativa de remuneración.

Asegurar que los moradores no propietarios tengan información sobre los cronogramas del proyecto y sobre las decisiones tomadas por los propietarios, respecto a solicitudes de restitución de los inmuebles y que se establezcan medidas de acompañamiento hasta que logren ubicarse en viviendas con las mismas o mejores características.

Parágrafo. En los distritos o municipios donde se hayan aprobado políticas de protección de moradores, serán aplicadas de manera complementaria con las disposiciones de este decreto, y se aplicarán los procedimientos en ella establecidos, teniendo en cuenta los estándares mínimos en él contemplados.

Artículo 2.2.5.8.2.5. Enfoque diferencial. Las administraciones municipales y distritales y las entidades facultadas para adelantar la expropiación, precedida de la etapa de enajenación voluntaria, identificarán las personas que sean moradoras en el ámbito del proyecto que sean sujetos de especial protección constitucional, para tener en cuenta las medidas particulares de protección contempladas en la Constitución y en las leyes y evitar afectaciones a sus derechos.

En particular, cuando familias con integrantes con discapacidad opten por recibir una vivienda de remplazo en permuta dentro del proyecto se dará cumplimiento a las normas de diseño universal que garanticen la accesibilidad a las áreas comunes y al espacio público y se entregarán viviendas cuyos espacios internos permitan la circulación y acceso a los distintos componentes y servicios de la vivienda, en condiciones de accesibilidad y seguridad, de conformidad con las Leyes 1346 de 2009 y 1618 de 2013.

Artículo 2.2.5.8.2.6. Posibilidad de vinculación de los propietarios en la etapa de formulación de los proyectos de renovación urbana y la definición de las reglas de distribución equitativa de cargas y beneficios. Una vez determinado el inicio del proyecto y, en todo caso, previamente al inicio de los procedimientos de adquisición de inmuebles, mediante enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa, la entidad pública competente establecerá comunicación con cada una de las personas naturales propietarias o poseedoras de inmuebles y residentes en el ámbito del proyecto, con el fin de confirmar que se hayan cumplido las condiciones contempladas en el presente capítulo y de informarles la posibilidad de que participen en los mecanismos de gestión del suelo que permitan evitar la expropiación, de acuerdo con la naturaleza y objetivos del proyecto o programa. Estos mecanismos incluirán las alternativas de gestión asociada y los criterios y reglas para la distribución equitativa de cargas y beneficios que sirvan de base para determinar el monto de la remuneración de sus inmuebles y la oferta en permuta de viviendas resultantes del proyecto, para los moradores.

Artículo 2.2.5.8.2.7. Pago en condiciones de igualdad de los terrenos aportados o expropiados. Para determinar el precio indemnizatorio que recibirá cada propietario se tendrá en cuenta, en primer lugar, la edificabilidad y los usos previstos para el respectivo proyecto y las cargas u obligaciones urbanísticas establecidas en cada plan de ordenamiento territorial.

Además, se tendrán en cuenta los mecanismos de protección de moradores, contemplados en este Capítulo y en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen, de acuerdo con los criterios y reglas de distribución de cargas y beneficios que podrán proponer los propietarios originales, sus organizaciones comunitarias, o el promotor o constructor interesado en el proyecto y que serán aceptados por la entidad pública competente para adelantar la adquisición de inmuebles.

La determinación del valor a pagar se realizará con base en avalúos comerciales realizados por los evaluadores autorizados de acuerdo con la Ley 1673 de 2013 y de acuerdo con los parámetros y metodologías contenidos en el Decreto número 1170 de 2015 y en las resoluciones del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para ello se realizará un avalúo inicial, que tendrá en cuenta la incidencia de las condiciones específicas del proyecto, es decir, los índices de construcción y los usos que serán autorizados y las cargas u obligaciones urbanísticas aplicables de acuerdo con el plan de ordenamiento territorial, así como la incidencia de los mecanismos de protección de moradores, previstos en dicho plan y en los instrumentos que lo desarrollen y en este Capítulo.

El avalúo final determinará el valor que deberá recibir cada propietario y su equivalencia en metros cuadrados que serán construidos en el proyecto o en inmuebles que podrán ser entregados en permuta.

Parágrafo. Las administraciones distritales y municipales, directamente o en asocio con los promotores privados o comunitarios de los proyectos, podrán ofrecer estímulos para la pronta vinculación de los propietarios de manera voluntaria, en la forma de pago y otras condiciones.

Artículo 2.2.5.8.2.8. Alternativas de pago a los propietarios originales de inmuebles localizados en el ámbito del proyecto. El pago de la indemnización a la que tendrán derecho los propietarios, de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.5.8.15, se realizará así:

1. En dinero.
2. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.
3. En derechos de edificabilidad, luego de su vinculación como partícipe, en calidad de socio o asociado al proyecto, que podrán estar representados en certificados de derechos de construcción o cualquier otro instrumento similar derivado del negocio fiduciario que, eventualmente, se constituya para la gestión del proyecto.
4. Mediante la entrega de un inmueble localizado en otro lugar de la ciudad.

Parágrafo 1º. Los propietarios que hayan vendido los inmuebles a los promotores o constructores, previamente a la iniciación de la formulación del proyecto, tendrán un derecho de preferencia para la adquisición de una vivienda, o de otro tipo de inmuebles, en condiciones similares a los demás propietarios.

Artículo 2.2.5.8.2.9. Vivienda de remplazo. Los proyectos o programas de renovación urbana determinarán, desde la etapa de formulación, los requerimientos de viviendas de remplazo, de conformidad con la identificación de los propietarios moradores que se realice según lo establecido en este decreto.

Además, la propuesta inicial del programa o proyecto incluirá las condiciones financieras para la construcción y entrega de la vivienda de remplazo y de otros mecanismos de protección de los propietarios moradores, con base en la cual se establecerá la viabilidad social y financiera del proyecto, que justifique o no la participación de entidades públicas.

En los proyectos se incluirán las estrategias relacionadas con el tipo de edificaciones que se construirán, con el fin de que, en razón de sus características de área y precio, no excluyan a los propietarios moradores originales e impidan garantizar el acceso a una vivienda adecuada. En consecuencia, los proyectos priorizarán la construcción de vivienda en una cantidad suficiente para asegurar la protección de los moradores y otras adicionales, más edificaciones para otros usos, para lograr la viabilidad financiera.

Las viviendas de remplazo que serán entregadas cumplirán con los componentes del derecho a la vivienda señalados en las Observaciones Generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales, y Culturales y para definir el área se tendrá en cuenta:

- Las áreas mínimas establecidas en los planes de ordenamiento territorial y en los estándares internacionales de la Organización Mundial de la Salud y otras entidades del sistema de Naciones Unidas.
- Tendrán espacios independientes para dormir en privacidad, preparar alimentos e higiene, acordes con el número de personas de la familia y sus condiciones de edad, relación y sexo, así como sus condiciones antes de la iniciación del proyecto.
- Tendrá habitaciones para dormir para máximo dos personas de la familia, para evitar condiciones de hacinamiento.

Si la estructuración del proyecto muestra que no es posible asegurar la entrega de las viviendas de remplazo requeridas, como contraprestación a los inmuebles aportados por los propietarios moradores, más los demás mecanismos de protección establecidos en este Capítulo y en las disposiciones municipales y distritales, y que la ejecución del proyecto puede conducir a afectar el derecho a la vivienda, no habrá lugar al uso de las facultades para expropiar por parte de las entidades públicas competentes.

Artículo 2.2.5.8.2.10. Derecho de preferencia para adquirir una vivienda de remplazo. Los propietarios que opten por vincularse como socios o asociados al proyecto establecerán, de común acuerdo con los promotores o constructores y con las entidades públicas que se vinculen a la gestión de los mismos, el plazo para seleccionar, escriturar y recibir la vivienda de remplazo, de conformidad con el diseño del proyecto. La selección se realizará antes de iniciar las ventas a terceros y en la entrega tendrán prioridad.

La selección de las viviendas será realizada desde la fecha en que esté disponible el diseño del proyecto y la de entrega y escrituración, de conformidad con los cronogramas del proyecto y según las condiciones contenidas en el respectivo plan de ordenamiento territorial o el instrumento que lo desarrolle o en los documentos donde consten las bases de la actuación o el esquema equivalente de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Parágrafo. El plazo para ejercer el derecho de preferencia será mínimo de seis meses desde la fecha en que hayan recibido la oferta, acompañada de la información de soporte que permita conocer las características de la vivienda y las condiciones de entrega.

Artículo 2.2.5.8.2.11. Mecanismos de protección de los poseedores. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, los poseedores tendrán derecho a recibir el precio indemnizatorio en dinero y a ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza resultantes del proyecto. Por tanto, los poseedores serán identificados en la forma indicada en este Decreto y serán informados sobre la estructuración y condiciones del proyecto, así como al propietario inscrito con capacidad de disposición del inmueble.

También serán notificados de la oferta de adquisición por parte de la entidad competente y serán reconocidas las posibilidades de remuneración, de conformidad con las normas legales.

Las entidades públicas que se vinculen a la gestión de un proyecto o programa de renovación y, en particular, las que vayan a adelantar los procedimientos de adquisición de inmuebles, deberán adelantar previamente las actividades relacionadas con saneamiento predial, como las declaraciones de pertenencia, las sucesiones y, de otra parte, el reconocimiento de mejoras, como base para reconocer el pago a los poseedores.

Artículo 3º. Definición del tratamiento de renovación urbana. Se modifica la definición de tratamiento de renovación urbana contenida en el artículo 2.2.1.1. del Decreto número 1077 de 2015, que quedará así:

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, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos y para lograr, entre otros fines, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación; 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.

Artículo 4º. Adiciónese el parágrafo 3º al artículo 2.2.5.5.2 del Decreto número 1077 de 2015, así:

“ARTÍCULO 2.2.5.5.2 Proyectos en los cuales se acepta la concurrencia de terceros. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 61 A 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. Las adquisiciones adelantadas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano, deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de ordenamiento o de desarrollo correspondientes.

Parágrafo 3º. Cuando se acepte la concurrencia de terceros en la formulación y ejecución de programas o proyectos de renovación urbana y en los procedimientos de adquisición pública de inmuebles, se deberá dar cumplimiento a las condiciones de protección de moradores señaladas en el Capítulo 8 de este Decreto”.

Artículo 5º. Adiciónese los numerales 11 y 12 al artículo 2.2.5.5.4 del Decreto número 1077 de 2015 sobre *Contrato o convenio para la concurrencia de terceros*, el cual quedará así:

“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 cómo 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.
11. La identificación de los propietarios originales y, en particular, de los moradores en el ámbito del programa o proyecto y la síntesis de sus condiciones socioeconómicas, como base para desarrollar las acciones relacionadas con los mecanismos de protección y para estimar los recursos requeridos para financiarlas, dentro de la estructuración del proyecto.
12. La obligación a cargo del tercero concurrente de aportar los recursos para implementar los mecanismos de protección de moradores y la información sobre la estructuración financiera del proyecto o programa donde se incluya la remuneración a los propietarios originales, con base en las bases de la actuación, cuando medie la formulación de un plan parcial o el esquema de reparto aprobado por la entidad expropiante. Además, la obligación de construir las viviendas de remplazo necesarias para garantizar el derecho a la vivienda de los propietarios de vivienda familiar que residan en el ámbito del proyecto y las estrategias para construir y entregar las viviendas de remplazo con las características específicas señaladas en el contrato”.

Artículo 6°. Modifíquese el artículo 2.2.5.5.7 del Decreto número 1077 de 2015 que quedará así:

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 y en la reglamentación contenida en este Capítulo.

Artículo 7°. *Derogatoria del párrafo 1° del artículo 2.2.5.4.1 del Decreto número 1077 de 2015.* Deróguese el párrafo 1° del artículo 2.2.5.4.1 del Decreto número 1077 de 2015, en tanto para el anuncio del proyecto en proyectos o programas de renovación urbana y para la determinación del valor a pagar, por los inmuebles aportados o adquiridos, aplicará lo dispuesto en el Capítulo 8 del Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015.

Artículo 8°. *Vigencias y derogatorias.* El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el **Diario Oficial**, y adiciona el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto número 1077 de 2015.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Bogotá, D. C., a 21 de julio de 2026.

GUSTAVO PETRO URREGO

La ministra de Vivienda, Ciudad y Territorio,

Helga María Rivas Ardila.

MINISTERIO DE TRANSPORTE

RESOLUCIONES

RESOLUCIÓN NÚMERO 20263040027835 DE 2026

(julio 21)

por la cual se establecen las tarifas para las estaciones de peaje denominadas Bayunca, Galapa, Gambote, Pasacaballos, Sabanagrande y Turbaco las cuales estarán a cargo del Instituto Nacional de Vías (Invías) al término de la concesión vial AUTOPISTAS DEL CARIBE CORREDOR DE CARGA CARTAGENA-BARRANQUILLA y se ordena la suspensión el cobro de las categorías I, II y IIE de la estación de peaje Turbaco, localizada en el PR 96+500 del trayecto Cartagena-Turbaco.

La Ministra de Transporte, en ejercicio de las facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 21 de la Ley 105 de 1993, modificado parcialmente por el artículo 1° de la Ley 787 de 2002, y de conformidad con las facultades otorgadas por el numeral 6.15 del artículo 6° del Decreto número 087 de 2011, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 21 de la Ley 105 de 1993, “por la cual se dictan disposiciones básicas sobre el transporte, se redistribuyen competencias y recursos entre la Nación y las Entidades Territoriales, se reglamenta la planeación en el sector transporte y se dictan otras disposiciones”, modificado por el artículo 1° de la Ley 787 de 2002, establece:

“Artículo 21. Tasas, tarifas y peajes en la infraestructura de transporte a cargo de la Nación. Para la construcción y conservación de la infraestructura de transporte a cargo

de la Nación, esta contará con los recursos que se apropien en el Presupuesto Nacional y además cobrará el uso de las obras de infraestructura de transporte a los usuarios, buscando garantizar su adecuado mantenimiento, operación y desarrollo.

Para estos efectos, la Nación establecerá peajes, tarifas y tasas sobre el uso de la infraestructura nacional de transporte y los recursos provenientes de su cobro se usarán exclusivamente para ese modo de transporte.

Todos los servicios que la Nación o sus entidades descentralizadas presten a los usuarios accesoriamente a la utilización de la Infraestructura Nacional de Transporte estarán sujetos al cobro de tasas o tarifas.

Para la fijación y cobro de tasas, tarifas y peajes, se observarán los siguientes principios:

- a) Los ingresos provenientes de la utilización de la infraestructura de transporte deberán garantizar su adecuado mantenimiento, operación y desarrollo;
- b) Deberá cobrarse a todos los usuarios, con excepción de las motocicletas y bicicletas, máquinas extintoras de incendios de los Cuerpos de Bomberos Voluntarios, Cuerpo de Bomberos Oficiales, ambulancias pertenecientes a la Cruz Roja, Defensa Civil, Hospitales Oficiales, Vehículos de las Fuerzas Militares y de la Policía Nacional, vehículos oficiales del Instituto Nacional Penitenciario y Carcelario (Inpec), vehículos oficiales del (DAS) Departamento Administrativo de Seguridad y de las demás instituciones que prestan funciones de Policía Judicial;
- c) El valor de las tasas o tarifas será determinado por la autoridad competente; su recaudo estará a cargo de las entidades públicas o privadas, responsables de la prestación del servicio;
- d) Las tasas de peaje serán diferenciales, es decir, se fijarán en proporción a las distancias recorridas, las características vehiculares y sus respectivos costos de operación;
- e) Para la determinación del valor del peaje y de las tasas de valoración en las vías nacionales, se tendrá en cuenta un criterio de equidad fiscal.

Parágrafo 1°. La Nación podrá en caso de necesidad y previo concepto del Ministerio de Transporte, apropiar recursos del Presupuesto Nacional para el mantenimiento, operación y desarrollo de la infraestructura de transporte.

Parágrafo 2°. Para tener derecho a la exención contemplada en el literal b), es de carácter obligatorio que los vehículos allí relacionados, con excepción de las bicicletas y motocicletas, estén plenamente identificados con los emblemas, colores y distintivos institucionales de cada una de las entidades y organismos a los cuales pertenecen. Para efectos de control, el Ministerio de Transporte reglamentará lo pertinente.

Parágrafo 3°. Facúltase a las Entidades Territoriales para decretar las exenciones contempladas en el literal b), del artículo 1°.

Parágrafo 4°. Se entiende también las vías “Concesionadas”.

Que el numeral 6.15 del artículo 6 del Decreto número 087 de 2011 “por el cual se modifica la estructura del Ministerio de Transporte, y se determinan las funciones de sus dependencias” establece:

“Artículo 6°. Funciones del Despacho del Ministro de Transporte. Son funciones del Despacho del Ministro de Transporte, además de las señaladas por la Constitución Política y la ley, las siguientes: (...) 6.15. Establecer los peajes, tarifas, tasas y derechos a cobrar por el uso de la infraestructura de los modos de transporte, excepto el aéreo. (...)”.

Que el Decreto número 1292 de 2021 “por el cual se modifica la estructura del Instituto Nacional de Vías (Invías)”, determina que el Instituto Nacional de Vías (Invías) tiene por objeto la ejecución de las políticas, estrategias, planes, programas y proyectos de la infraestructura no concesionada de la Red Vial Nacional de carreteras primaria y terciaria, estableciendo en el artículo segundo, entre otras funciones a cargo del Invías, la siguiente:

“(...) 2.6 Recaudar los peajes y demás cobros sobre el uso de la infraestructura vial de su competencia o a su cargo. (...)”.

Que mediante Resolución número 18800 del 21 de diciembre de 1993 por la cual se fijan nuevas tarifas de peaje y se dictan otras disposiciones, el Ministerio de Obras Públicas y Transporte fijó las tarifas de peaje aplicables a partir del primero de enero de 1994.

Que en los considerandos de la citada Resolución número 18800 del 21 de diciembre de 1993, se establece:

“(...)”

Que la ubicación de las casetas de peaje, es la siguiente:

UBICACIÓN CASETAS DE PEAJE

CASETA TRAMO

(...)

DISTRITO DE OBRAS PÚBLICAS No. 3 - CARTAGENA:

Bayunca 9006 El Amparo - Barranquilla

Gambote 9005 San Onofre - El Amparo