

**MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO****DECRETO NÚMERO****DE 2025**

“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, todos del Decreto 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, en el inciso 4 del artículo 119 y en el artículo 61 A de la Ley 388 de 1997, en desarrollo del artículo 51 de la Constitución Política y del Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
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”*.

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

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 puede imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres”*.

Que la Observación No. 7 del Comité DESC aclara el alcance de la expresión *“desalojos forzosos”* utilizada en la Observación No. 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.

“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 párrafo 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, todos del Decreto 1077 de 2015”

Que el punto 16 de la Observación No. 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 No. 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 No. 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 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 No. 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 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*

“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 párrafo 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, todos del Decreto 1077 de 2015”

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 l) 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 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 ámbito 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 para efectos de este Decreto se tendrán en cuenta las disposiciones legales, reglamentarias y las de los planes de ordenamiento territorial sobre definición de programas y proyectos de renovación urbana, en concordancia con las modalidades del tratamiento de renovación urbana definidas en el artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 de 2015.

Que los programas o proyectos de renovación urbana inciden sobre dos derechos establecidos 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.

“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, todos del Decreto 1077 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, 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*

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

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

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, les 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 inciso 2º 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 199 de 2013, compilado en el Decreto 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 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 se cumplió con las formalidades previstas en los numerales 3 y 8 del artículo 8 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y del artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2011, modificado por el Decreto 1609 de 2015.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

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**

Artículo 2.2.5.8.1. Objeto y ámbito de aplicación. El presente Capítulo tiene por objeto establecer los mecanismos de protección de los moradores, en especial de su derecho a la vivienda, en los proyectos o programas en cualquier modalidad de renovación urbana, desarrollados a través de planes parciales, de actuaciones estratégicas o directamente sometidos a licencias urbanísticas. Además, se disponen las condiciones para ejercer el derecho preferencial a adquirir una vivienda localizada en el ámbito del proyecto, por parte de los propietarios o poseedores, cuando se adelanten procedimientos de expropiación, precedidos de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa, en el marco del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Artículo 2.2.5.8.2. Sujetos de los mecanismos de protección en los proyectos y programas de renovación urbana. Además 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 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 familiar, que residan en el ámbito del respectivo proyecto o programa de renovación urbana.
2. Para las personas naturales residentes en el ámbito del respectivo proyecto que son meros tenedores.

Parágrafo. En razón de que los promotores de los proyectos pueden optar por comprar inmuebles para agilizar la gestión o para contar con mayorías dentro de las instancias de decisión sobre la ejecución del proyecto, los mecanismos de protección establecidos en este Capítulo aplicarán a todas las personas que acrediten la propiedad o posesión y residencia en el ámbito del proyecto en la fecha en que inicie cualquier actuación, pública o privada, dirigida a la formulación y posterior ejecución del proyecto y en este Capítulo se enunciarán como propietarios originales.

Artículo 2.2.5.8.3. 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 implementen los procedimientos de expropiación administrativa, precedida de las etapas de negociación voluntaria o negociación directa, tendrán los siguientes mecanismos de protección:

1. Recibirán información detallada, de parte de la entidad pública encargada o del promotor privado, sobre las características del proyecto o programa desde su inicio y de manera permanente, 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. Se entiende como fecha de inicio, para el promotor privado

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

o para la comunidad organizada encargados del proyecto la fecha en que se cuente con el primer diseño y estructuración financiera y en que se empieza la adquisición de inmuebles o la invitación a los propietarios para que se asocien. Para la entidad pública, se entiende por inicio la fecha en que reciba información sobre el proyecto por parte de sus promotores o de algún propietario de inmuebles.

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 asuman o se vinculen a la gestión del mismo y/o 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. De acuerdo con el anterior numeral, podrán participar en la definición de las condiciones de remuneración a los propietarios originales de los inmuebles que aporten al proyecto, tanto el monto, como la forma y plazo del pago, si se acuerda en dinero o mediante restitución de los inmuebles involucrados en el proyecto, en igualdad de condiciones entre los distintos propietarios.
4. Podrán participar, si así lo desean en la entidad gestora, si el proyecto está sometido a la conformación de unidades de actuación urbanística.
5. La aplicación de un esquema 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.

Se entiende por esquema de distribución equitativa de cargas y beneficios la conversión del aporte del terreno y sus edificaciones en un porcentaje de participación en el proyecto, tanto en las cargas u obligaciones urbanísticas, establecidas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, como en los beneficios o aprovechamientos urbanísticos, incluidos los mecanismos de protección de moradores. Este esquema estará fundamentado en un documento técnico de soporte, según se indica en el artículo 2.5.7.1 del Decreto 1077 de 2015.

6. Recibirán una remuneración por el inmueble que aporten voluntariamente o al que aplique la expropiación, precedida de las etapas de enajenación voluntaria o negociación directa, que corresponda al mencionado esquema de distribución equitativa de cargas y beneficios.
7. Podrán participar, si así lo desean, en la selección del promotor y/o constructor que se encargará de la estructuración y ejecución del proyecto, cuando opten por vincularse a la etapa de ejecución.
8. Podrán participar, si así lo desean, en el negocio fiduciario que sirva de soporte al proyecto o programa, de acuerdo con la alternativa de vinculación al proyecto por la que opten.

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

Artículo 2.2.5.8.4. Mecanismos 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 en una vivienda familiar, en el ámbito del respectivo programa o proyecto de renovación urbana, gozarán adicionalmente de los siguientes mecanismos de protección del derecho a la vivienda:

1. Que se adopten 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 de remplazo en el ámbito del proyecto y participar en la definición de sus características, en el marco del esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios que se acuerde, sin perjuicio de las exigencias legales respecto al ejercicio de la posesión.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. A que se le reconozcan los gastos de traslado a y desde la vivienda transitoria.
7. Recibirán los apoyos adicionales que se determinen en el plan de gestión social del proyecto, en el caso de que sea aprobado.

Artículo 2.2.5.8.5. Calidad de poseedor. La calidad de poseedor y del carácter regular o irregular de la posesión, la presentación de la demanda de declaración de pertenencia, así como el hecho de que respecto al inmueble no esté en curso proceso reivindicatorio, ni proceso alguno que controvierta la posesión, se demostrará mediante cualquiera de los medios de prueba establecidos en el artículo 165 del Código General del Proceso.

De acuerdo con el artículo 762 del Código Civil, “el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo”. Para reconocer sus derechos en los proyectos o programas de renovación urbana, se adelantarán las actuaciones tendientes a localizar e informar al propietario inscrito, salvo que hayan sido practicadas dentro del proceso de declaración de pertenencia.

Parágrafo 1. En la estructuración del programa o proyecto se incluirán las actuaciones relacionadas con el saneamiento predial, como son los procesos de declaración de pertenencia o de sucesión, entre otros, y se determinarán los requerimientos de tiempo y recursos, sin perjuicio de las posibilidades de saneamiento mediante el procedimiento de

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

expropiación, de acuerdo con las normas legales, incluidas las relacionadas con la disposición de los inmuebles en relación con los cuales se identifican poseedores.

Artículo 2.2.5.8.6. Mecanismos de protección de los moradores no propietarios ni poseedores. 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 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, con plazos suficientes, y se aplicarán las normas legales sobre terminación del contrato de arrendamiento.
2. A que no se desmejoren sus condiciones de vida, en lo que tiene que ver con el derecho a la vivienda, de conformidad con el respectivo plan de gestión social.
3. A recibir información y orientación, en el caso en que existan programas de subsidios 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 2.2.5.8.7. 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 actuaciones de las autoridades municipales, distritales o metropolitanas, cuando decidan 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, obtendrán la información del proyecto 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 hasta que reciban la indemnización o una vivienda de remplazo. 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, como base para definir las condiciones de su participación y de protección y de quienes no son propietarias, para definir las acciones de acompañamiento. 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. Sin perjuicio de cumplir con la obligación de garantizar la participación ciudadana, en general, de acuerdo con las disposiciones constitucionales y legales, deberán,

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

adicionalmente, asegurar la participación y vinculación efectiva de los propietarios, moradores o no, en la formulación y gestión de los proyectos, en términos de gestión asociada cuando aplique lo dispuesto en los artículos 39 y siguientes de la Ley 388 de 1997 o de alternativas equivalentes, según se señala a continuación en este Capítulo.

4. Se diseñarán y aplicarán esquemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, 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.
5. Asegurarán que se hagan efectivos los derechos de los propietarios a recibir una remuneración equitativa por el aporte de sus inmuebles, 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.
6. Asegurarán 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.
7. El proyecto de renovación urbana incluirá dentro de sus objetivos y con instrumentos concretos para alcanzarlos, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, en la forma previamente indicada.

Artículo 2.2.5.8.8. Posibilidad de participación de los propietarios o poseedores en la etapa de formulación de los proyectos de renovación urbana y la definición del esquema de distribución equitativa de cargas y beneficios. Previamente al inicio de los procedimientos de adquisición de inmuebles, mediante enajenación voluntaria, negociación directa 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 reglas de gestión asociada y las condiciones equitativas para determinar el monto de la remuneración de sus inmuebles y la oferta de la vivienda de remplazo para los moradores.

Artículo 2.2.5.8.9. Ámbito espacial del proyecto. En el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se definirá el ámbito espacial del programa o proyecto de renovación urbana, sobre el que se adelantarán las distintas actuaciones, en particular, la gestión del suelo, según su naturaleza y sus objetivos. Ese ámbito corresponderá a la unidad de actuación o de gestión urbanística o al área para la que se obtendrá una licencia urbanística, y sobre él aplicará el reparto equitativo de cargas y beneficios y los procedimientos de adquisición pública de inmuebles, mediante enajenación voluntaria, negociación directa o expropiación.

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

Parágrafo. En el evento en que el ámbito del proyecto no se defina en ninguno de los instrumentos mencionados, se podrá establecer mediante acto administrativo expedido por la entidad pública que se vincule a la gestión del programa o proyecto, con observancia de las disposiciones del artículo 61 A de la Ley 388 de 1997 y del plan de ordenamiento territorial.

Artículo 2.2.5.8.10. Gestión asociada. Para los efectos de este Capítulo, se entiende por gestión asociada la vinculación a un proyecto urbanístico, en condiciones de igualdad, por parte de los distintos propietarios o poseedores, y su participación tanto en los beneficios, como en las cargas urbanísticas y en la remuneración 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 1077 de 2015, cuando se opte por tramitar 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 negociación voluntaria o de negociación directa y de tramitar cualquier licencia urbanística, se determinarán las condiciones de participación en las cargas y los beneficios de los distintos propietarios y, en particular, en las condiciones para hacer efectivos los derechos de los propietarios y moradores en el 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 de planeación intermedia o en acuerdos que se formalicen ante la entidad pública que participe en la gestión del proyecto.

Artículo 2.2.5.8.11. Remuneración en condiciones de igualdad de los terrenos aportados o expropiados. Los propietarios de inmuebles, localizados en el ámbito del respectivo programa o proyecto de renovación urbana, participarán tanto en las cargas como en los beneficios de dichos proyectos y la remuneración que les corresponda será determinada con base en el esquema de distribución equitativa de cargas y beneficios que se acuerde, de conformidad con las disposiciones del respectivo Plan de Ordenamiento Territorial y de este Capítulo.

Para ello se realizará un avalúo inicial, antes de la formulación e implementación del proyecto y otro final, teniendo en cuenta la incidencia de las condiciones 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, incluidas las relacionadas con los mecanismos de protección de moradores, previstos en dicho plan y en los instrumentos que lo desarrollen y en este capítulo.

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

El avalúo inicial determinará el valor comercial, de conformidad con las normas y metodologías vigentes sobre avalúos, que se tomará como el valor mínimo que deberá recibir cada propietario y servirá de base para definir la viabilidad financiera del proyecto.

El avalúo final determinará el valor comercial con aplicación de las disposiciones relacionadas con el proyecto, bien sea que estén contenidas directamente en el POT o algún instrumento que lo desarrolle o el que apruebe el respectivo proyecto.

Artículo 2.2.5.8.12. Alternativas de pago a los propietarios originales de inmuebles localizados en el ámbito del proyecto. El pago de la remuneración o indemnización a la que tendrán derecho los propietarios o poseedores originales, de conformidad con lo señalado en el artículo precedente, se realizará así:

1. A los propietarios o poseedores no moradores en el ámbito del proyecto:
 - 1.1 Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.
 - 1.2 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 fiduciarios que, eventualmente, se constituya para la gestión del proyecto.
 - 1.3 En dinero.
2. A los propietarios moradores en el ámbito del proyecto:
 - 2.1 Sin perjuicio de las alternativas de pago que se acaban de indicar, deberán recibir una vivienda de remplazo que les permita permanecer en el ámbito del proyecto y, además, que no sean desmejoradas sus condiciones de vida, en lo que tiene que ver con el derecho a la vivienda.
 - 2.2 Para definir las características de esa vivienda de remplazo se tendrá en cuenta el respectivo esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios y unas condiciones de estructuración del proyecto y de las edificaciones que se construyan, que les permita recibir esa vivienda, con un área suficiente, en relación con las condiciones socioeconómicas del hogar identificadas al inicio del proyecto o demostradas durante su ejecución.
 - 2.3 Podrán optar, de todas maneras, por un pago en dinero, en cuyo caso manifestarán a la entidad pública encargada de los procedimientos de adquisición de inmuebles o al promotor, que el monto recibido les permite asegurar el derecho a la vivienda.

Parágrafo 1. En la determinación del valor de las viviendas que servirán para pagar los aportes de inmuebles al proyecto, no se incluirá el valor residual del suelo.

Parágrafo 2. Los propietarios que hayan vendido los inmuebles a los promotores o constructores, previamente a la iniciación de la formulación del proyecto, tendrán un

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

derecho de preferencia para la adquisición de una vivienda, o de otro tipo de inmuebles, en condiciones similares a los demás propietarios.

Artículo 2.2.5.8.13. 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 el artículo 2.2.5.8.3 y 2.2.5.8.6 de 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.

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, no habrá lugar al uso de las facultades para expropiar por parte de las entidades públicas competentes.

Artículo 2.2.5.8.14. 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.

En el caso de propietarios que hayan vendido previamente los inmuebles a los promotores o a la entidad gestora o lo hagan en la etapa de formulación e implementación, el plazo y las condiciones para ejercer el derecho de preferencia, será definido de común acuerdo entre el propietario, la entidad gestora y la entidad pública que se vincule a la gestión del proyecto. 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 de conformidad con 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 tres 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 2.2.5.8.15. Alcance de los programas y proyectos de renovación urbana como motivo de utilidad pública o interés social para adelantar la adquisición de inmuebles por parte de entidades públicas. Sin perjuicio de las modalidades y

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

disposiciones sobre renovación urbana que autónomamente establezcan las autoridades municipales y distritales en sus planes de ordenamiento territorial, en el caso en que se implementen los procedimientos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación, para programas y proyectos de renovación urbana dichos programas se deberán ajustar integralmente a la definición legal y a los objetivos contenidos en el artículo 39 de la Ley 9ª de 1989 y, en consonancia, se desarrollarán bajo las reglas del tratamiento urbanístico de renovación urbana, modalidad de revitalización, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015.

Artículo 2.2.5.8.16. 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 6, 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 entidades sin ánimo de lucro u organizaciones no gubernamentales o cualquier otra forma de organización comunitaria, con participación de los propietarios de inmuebles localizados en el ámbito de los proyectos, por invitación de la entidad pública competente o por su iniciativa propia.

Artículo 2.2.5.8.17. 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

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

de unidades de actuación urbanística como base para conformar integraciones inmobiliarias, se podrá adelantar en los siguientes casos:

1. 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, sobre la cual se realizará la integración inmobiliaria o se tramitará la respectiva licencia urbanística.
3. Cuando el proyecto contemple un esquema 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 se aporten los recursos necesarios para implementar las medidas de acompañamiento y protección a los moradores no propietarios.

Artículo 2.2.5.8.18. Adiciónese el parágrafo 3 al artículo 2.2.5.5.2 del Decreto 1077 de 2015, así:

“ARTÍCULO 2.2.5.5.2 Proyectos en los cuáles 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).

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

Parágrafo 1. 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 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. 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 3. 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 2.2.5.8.19. Adiciónese los numerales 11 y 12 al artículo 2.2.5.5.4 del Decreto 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.

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

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 2.2.5.8.20. Modifíquese el artículo 2.2.5.5.7 del Decreto 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 2.2.5.8.21. Derogatoria del parágrafo 1 del artículo 2.2.5.4.1 del Decreto 1077 de 2015. Deróguese el parágrafo 1 del artículo 2.2.5.4.1 del Decreto 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 este Capítulo.

“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, todos del Decreto 1077 de 2015”

Artículo 4. 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 1077 de 2015.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los

LA MINISTRA DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

HELGA MARÍA RIVAS ARDILA