

LEY 9 DE 1989

(enero 11)

Diario Oficial No. 38.650, del 11 de enero de 1989

"Por la cual se dictan normas sobre Planes de Desarrollo Municipal, Compra - Venta y Expropiación de Bienes y se dictan otras disposiciones".

Resumen de Notas de Vigencia

NOTAS DE VIGENCIA:

- Modificada por la Ley 2079 de 2021, 'por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat', publicada en el Diario Oficial No. 51.557 de 14 de enero de 2021.
- Modificada por la Ley 2044 de 2020, 'por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 51.391 de 30 de julio de 2020.
- Modificada por la Ley 1801 de 2016, 'por la cual se expide el Código Nacional de Policía y Convivencia', publicada en el Diario Oficial No. 49.949 de 29 de julio de 2016. Rige a partir del 29 de enero de 2017.
- Modificada por la Ley 1682 de 2013, 'por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias', publicada en el Diario Oficial No. 48.982 de 22 de noviembre de 2013.
- Modificada por la Ley [1564](#) de 2012, 'por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones' publicada en el Diario Oficial No. 48.489 de 12 de julio de 2012. Consultar los artículos [626](#) y [627](#) sobre las fechas y reglas de entrada en vigencia.
- Mediante la Ley 1469 de 2011, publicada en el Diario Oficial No. 48.116 de 30 de junio de 2011, 'se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda'
- 13. Modificada por la Ley 962 de 2005, 'por la cual se dictan disposiciones sobre racionalización de trámites y procedimientos administrativos de los organismos y entidades del Estado y de los particulares que ejercen funciones públicas o prestan servicios públicos', publicada en el Diario Oficial No. 45.963 de 08 de julio de 2005.
- 12. En criterio del editor para la interpretación del Artículo [60](#) de esta Ley de debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el Artículo 1o. Num. 14.2 Ordinal 5o. de la Ley 920 de 2004, 'por la cual se autoriza a las cajas de compensación familiar adelantar actividad financiera y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 45.772 de 24 de diciembre de 2004.
- 11. Modificada por la Ley 810 de 2003, 'por medio de la cual se modifica la Ley [388](#) de 1997 en materia de sanciones urbanísticas y algunas actuaciones de los curadores urbanos y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 45.220 de 16 de junio de

2003.

10. Modificado por el Decreto 1122 de 1999, 'por el cual se dictan normas para suprimir trámites, facilitar la actividad de los ciudadanos, contribuir a la eficiencia y eficacia de la Administración Pública y fortalecer el principio de la buena fe', publicado en el Diario Oficial No. 43.622 de 29 de junio de 1999.

El Decreto 1122 de 1999 fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-923-99 del 18 de noviembre de 1999, Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis.

9. Modificada por la Ley [388](#) de 1997, 'por la cual se modifica la Ley [9ª](#) de 1989, y la Ley [3ª](#) de 1991 y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 43.091 de 24 de julio de 1997.

La entrada en vigencia de algunas modificaciones introducidas por la Ley 388 de 1997 está supeditada a lo dispuesto por el Artículo [134](#) de la misma ley.

8. Modificada por la Ley [223](#) de 1995, 'por la cual se expiden normas sobre racionalización tributaria y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 42.160 de 22 de diciembre de 1995.

7. Modificada por el Decreto extraordinario [2150](#) de 1995, 'por el cual se suprimen y reforman regulaciones, procedimientos o trámites innecesarios existentes en la Administración Pública', publicado en el Diario Oficial No. 42.137 de 6 de diciembre de 1995.

6. Complementada por el artículo 198 de la Ley 136 de 1994, 'por la cual se dictan normas tendientes a modernizar la organización y el funcionamiento de los municipios', publicada en el Diario Oficial No. 41.377 de 2 de junio de 1994.

5. Modificada por el artículo [75](#) de la Ley 99 de 1993, 'por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el Sector Público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 41.146 de 22 de diciembre de 1993, que establece que las acciones populares de que trata el artículo [8o.](#) de esta Ley, deberán ser notificadas al Ministerio del Medio Ambiente.

El mismo artículo [75](#) en su inciso final adopta como norma legal permanente el procedimiento señalado en el artículo [49](#) del Decreto extraordinario 2651 de 1991, con las salvedades establecidas en dicho artículo [75](#).

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

3. Modificada por el artículo [49](#) del Decreto extraordinario 2651 de 1991, 'por el cual se expiden normas transitorias para descongestionar los despachos judiciales', publicado en el Diario Oficial No. 40.177 de noviembre de 1991, en lo concerniente, temporalmente, al trámite de las acciones populares de que trata el artículo [8o.](#) de esta Ley.

2. Modificada por la Ley [3a.](#) de 1991, 'por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 39.631 de 16 de enero de 1991.

1. Modificada por la Ley 2a. de 1991, 'por la cual se modifica la Ley 9a. de 1989', publicada en el Diario Oficial No. 39.631 de 16 de enero de 1991.

2018:

Concepto SDHBOG 2018IE16712 de 2018 - Diferencias entre Acuerdos de Concesión, Alianzas Público Privadas APP y contratos de Aprovechamiento Económico

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

CAPITULO I.

DE LA PLANIFICACION DEL DESARROLLO MUNICIPAL.

ARTICULO 1o. <Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

- Artículo subrogado por el artículo 1 de la Ley 2a. de 1991, publicada en el Diario Oficial No. 39.636 del 16 de enero de 1991.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Aparte subrayado del texto original declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-295-93 del 29 de julio de 1999, Magistrado Ponente, Dr. Carlos Gaviria Díaz.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 2a. de 1991:

ARTICULO 1o. Los incisos 3o, 4o y 5o. del artículo [1o.](#) de la Ley 9a. de 1989, quedarán así:

'En las Areas Metropolitanas el plan de desarrollo expedido por la Junta Metropolitana prevalecerá sobre los planes que adoptaren los municipios que integran el área en las materias que son de competencia de las respectivas áreas.

Continuarán vigentes los planes integrales de desarrollo, planes de desarrollo y planes reguladores que se hayan expedido con anterioridad a la vigencia de la presente Ley, pero deberán ser adecuados a las normas del presente capítulo. Donde no existiere plan de desarrollo o plan de desarrollo simplificado o donde hubiere necesidad de adecuarlo, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar el proyecto del plan o sus adecuaciones a consideración del respectivo Concejo, Junta Metropolitana o Consejo Intendencial dentro de los primeros diez (10) días del mes de noviembre de 1991. En cualquier tiempo posterior la corporación respectiva podrá requerirlo para que presente el plan o sus adecuaciones dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación de la proposición correspondiente.

'En el caso de que el alcalde o intendente considere que sus dependencias no están en capacidad de elaborar el proyecto para presentarlo dentro de los términos señalados, deberá solicitar la asesoría técnica prevista en la presente Ley y enviar copia de su solicitud a la corporación respectiva. La falta de presentación oportuna del respectivo proyecto de plan o proyecto de adecuación o sustitivamente de la solicitud de asesoría técnica por parte de los alcaldes de los municipios con más de veinte mil habitantes podrá ser sancionada por el Gobernador respectivo, o por el Presidente de la República, con suspensión en el ejercicio del cargo hasta de treinta (30) días'.

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 1o. El artículo 33 del Decreto - ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal) quedará así:

'Con el objeto de lograr condiciones óptimas para el desarrollo de las ciudades y de sus áreas de influencia en los aspectos físico, económico, social y administrativo, los municipios con una población mayor de cien mil (100.000) habitantes, incluyendo al Distrito Especial de Bogotá, la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia y las Areas Metropolitanas, deberán formular su respectivo Plan de Desarrollo de conformidad con la política Nacional y Departamental, las técnicas modernas de planeación urbana y con base en la coordinación del desarrollo urbano - regional.'

'Las entidades territoriales a las cuales se refiere el inciso anterior que cuenten con una población de menos de cien mil habitantes (100.000) deberán expedir un Plan de Desarrollo Simplificado que contenga los aspectos contemplados en los numerales 1o., y 2o., del artículo [34.](#)

'En las Areas Metropolitanas el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado expedido por la Junta Metropolitana prevalecerá sobre los Planes que adoptaron los municipios que integran el Area en las materias que son de competencia de las respectivas áreas.'



ARTICULO 2o. <Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [138](#) numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Apartes subrayado del texto original declarados EXEQUIBLES mediante sentencia C-295 del 29 de julio de 1993. Magistrado Ponente, Dr. Carlos Gaviria Díaz.

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia No. 033, Expediente 2208 del 14 de marzo de 1991, ordenó estarse a lo dispuesto en sentencia No. 97 de 1989. Magistrado Ponente Dr. Rafael Méndez Arango.
- Aparte subrayado del numeral 1 declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, Sala Plena mediante Sentencia No. 97 del 9 de noviembre de 1989, Magistrado Ponente Dr. Jairo Duque Pérez.

L0491_99

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 2. El artículo 34 del Decreto - Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal) quedará así:

'Los Planes de Desarrollo incluirán los siguientes aspectos:

1. Un plan y un reglamento de usos del suelo y cesiones obligatorias gratuitas, así como normas urbanísticas específicas;
2. Un Plan Vial, de Servicios Públicos y de Obras Públicas
3. Un programa de Inversiones, que incluirá primordialmente los servicios de suministro de agua, alcantarillado, energía, gas, teléfono, recolección y disposición técnica de basuras, vías y transporte, empleo, vivienda, educación, salud, seguridad pública, recreación, suministro de alimentos y otros, según las condiciones especiales de cada entidad territorial;
4. La reserva de tierras urbanizables necesarias para atender oportuna y adecuadamente la demanda por vivienda de interés social y para reubicar aquellos asentamientos humanos que presentan graves riesgos para la salud e integridad personal de sus habitantes;
5. La asignación en las áreas urbanas de actividades, tratamientos y prioridades para desarrollar los terrenos no urbanizados, construir los inmuebles no construidos, conservar edificaciones y zonas de interés histórico, arquitectónico y ambiental, reservar zonas para la

protección del medio ambiente y de la ecología, delimitar las zonas de desarrollo diferido, progresivo, restringido y concertado, renovar y redesarrollar zonas afectadas con procesos de deterioro económico, social y físico y rehabilitar las zonas de desarrollo incompleto o inadecuado.

6. Un plan para la conformación, incorporación, regulación y conservación de los inmuebles constitutivos del Espacio Público para cada ciudad. En dicho plan se incluirá un inventario actualizado y gráfico del Espacio Público, referido en lo posible a las coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi;

7. Los establecidos en los artículos 188 del Decreto - Ley 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales), 47 a 51, 52, 53, y 58 cuando sean aplicables, del Decreto - Ley 1333 de 1986. (Código de Régimen Municipal), y en el artículo 16 de la Ley 9 de 1979 (Código Sanitario Nacional),

8. Los demás que determinen los Concejos, las Juntas Metropolitanas y el Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, con sujeción a las leyes.

PARAGRAFO. Los elementos constitutivos del Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado definidos en el presente artículo podrán establecerse en uno o en varios acuerdos. Los planes de desarrollo de los municipios con población superior a cien mil habitantes (100.000), contendrán como mínimo los elementos constitutivos contemplados en lo numerales 1, 2, 3 y 4 del presente artículo.



ARTICULO 3o. <Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Parágrafo transitorio del texto original declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia No. 063 del 24 de mayo de 1990, Magistrado Ponente, Dr. Fabio Morón Díaz.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 3. El artículo 35 del Decreto - Ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal) quedará así:

'Los Alcaldes Municipales o Metropolitanos, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés deberán presentar proyectos de acuerdos sobre el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado a consideración de los Concejos Municipales, Juntas Metropolitanas o el Consejo Intendencial de San Andrés, dentro de los primeros diez (10) días del mes de noviembre del primer año de sesiones del respectivo concejo.

Los Concejos y el Consejo Intendencial crearán una Comisión del Plan, elegida por el sistema del cuociente electoral, encargada de presentar el informe para el primer debate de rigor a dichos proyectos y de vigilar su ejecución. Esta Comisión estará integrada por no más de la mitad de los miembros de la Corporación y se podrá reunir, conforme al reglamento del respectivo Concejo o Consejo Intendencial, con anterioridad a los distintos períodos de sesiones ordinarias.

Si el proyecto no recibiera consideración, aprobándolo o modificándolo en los tres debates reglamentarios durante el período anual de sesiones ordinarias, los Alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia podrán poner en vigencia el proyecto presentado por ellos, mediante Decreto con fuerza de Acuerdo, siempre y cuando dichos proyectos se hubieren presentado dentro del término previsto en el primer inciso.'

Los Alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia deberán presentar a los respectivos Concejos, Consejo Intendencial y Juntas un informe anual pormenorizado sobre la evolución del Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado.

PARAGRAFO TRANSITORIO. Los actuales alcaldes municipales o metropolitanos, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés deberán presentar proyectos de Acuerdo sobre el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado a consideración de los Concejos Municipales, Juntas Metropolitanas o el Consejo Intendencial de San Andrés, dentro de los primeros diez (10) días del mes de noviembre de 1989.



ARTICULO 4o. <Artículo sustituido por la Ley 388 de 1997. Ver Notas del Editor. El texto original es el siguiente:> Las Oficinas Departamentales, Intendenciales y Comisariales de Planeación prestarán asesoría para la elaboración de Planes de Desarrollo o Planes de Desarrollo Simplificados en los términos de las normas vigentes y de la presente Ley. En caso de que las entidades territoriales obligadas a tenerlos no presenten sus Planes en los términos de la presente ley, ellos serán elaborados por dichas Oficinas y sometidos a consideración del respectivo Concejo, Junta Metropolitana o Consejo Intendencial en San Andrés y Providencia por conducto del Alcalde o el Intendente quienes estarán obligados a hacer la respectiva presentación.

PARAGRAFO. También deberán elaborarlos las Oficinas Departamentales de Planeación a solicitud del respectivo alcalde municipal.

Notas de Vigencia

- Artículo sustituido por la Ley 388 de 1997, según lo indica el artículo [138](#) numeral 2o., publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Notas del Editor

- En criterio del editor para la interpretación de este artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [23](#) de la Ley 388 de 1997, que trata de la formulación de los Planes de Ordenamiento Territorial.

El texto referido es el siguiente:

'ARTICULO 23. FORMULACION DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. En un plazo máximo de dieciocho (18) meses a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, las administraciones municipales y distritales con la participación democrática aquí prevista, formularán y adoptarán los planes de Ordenamiento Territorial, o adecuarán los contenidos de ordenamiento territorial de los planes de Desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

En lo sucesivo dentro de los seis (6) meses anteriores al vencimiento de la vigencia del plan de Ordenamiento, las administraciones municipales y distritales deberán iniciar el trámite para la formulación del nuevo plan o su revisión o ajuste.

En la formulación, adecuación y ajuste de los planes de ordenamiento se tendrá en cuenta el diagnóstico de la situación urbana y rural y la evaluación del plan vigente.

PARAGRAFO. En los municipios en los cuales no se formulen los planes de ordenamiento dentro de los plazos previstos, las oficinas de planeación de los respectivos departamentos, podrán acometer su elaboración, quedando en todo caso los proyectos correspondientes sujetos a los procedimientos de concertación y aprobación establecidos en esta ley. Para la formulación correspondiente dichas oficinas podrán solicitar el apoyo técnico del Ministerio del Interior, el Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable, el Inurbe, el IGAC y el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales, IDEAM, el Ingeominas y las áreas metropolitanas, para los casos de municipios que formen parte de las mismas. Igualmente harán las consultas del caso ante las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales que tengan jurisdicción sobre esos municipios, en los asuntos de su competencia.

Igualmente las oficinas de planeación de los respectivos departamentos con el apoyo de las entidades nacionales deberán prestar asistencia técnica a los municipios con población inferior a treinta mil (30.000) habitantes en la elaboración del plan'.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 055 del 7 de septiembre de 1989, Magistrado ponente, Dr. Hernando Gómez Otálora.

CAPITULO II.

DEL ESPACIO PUBLICO.



ARTICULO 5o. Entiéndese por Espacio Público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el Espacio Público de la ciudad las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular, las áreas para la recreación pública, activa o pasiva; para la seguridad y tranquilidad ciudadana, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, fuentes de agua, parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación y conservación de las playas marinas y fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, por todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo.

PARAGRAFO. <Parágrafo modificado por el artículo 39 de la Ley 2079 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos, con base en lo aprobado en la licencia urbanística.

Notas de Vigencia

- Parágrafo modificado por el artículo 39 de la Ley 2079 de 2021, 'por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat', publicada en el Diario Oficial No. 51.557 de 14 de enero de 2021.
- Parágrafo adicionado por el artículo [117](#) de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.
- Inciso adicionado al parágrafo del artículo 5 por el artículo 125 del Decreto 1122 de 1999, publicado en el Diario Oficial No. 43.622 del 29 de junio de 1999.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- El Decreto 1122 de 1999 fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-923-99 del 18 de noviembre de 1999, Magistrado Ponente Dr. Alvaro Tafur Galvis.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 388 de 1997:

PARAGRAFO. <Parágrafo adicionado por el artículo [117](#) de la Ley 388 de 1997> El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

<Inciso adicionado por el Decreto 1122 de 1999. Declarado INEXEQUIBLE> Con el registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos o la que haga sus veces, se efectuará la tradición al municipio o distrito de las áreas de cesión obligatoria gratuita. La Oficina respectiva notificará al Alcalde del municipio sobre el particular.

PARÁGRAFO 1o. <Parágrafo adicionado por el artículo 22 de la Ley 2044 de 2020. El nuevo texto es el siguiente:> El espacio público resultante de la adopción de instrumentos de planeamiento o de gestión o de la expedición de licencias urbanísticas se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización o la parcelación en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

Notas de Vigencia

- Parágrafo adicionado por el artículo 22 de la Ley 2044 de 2020, 'por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 51.391 de 30 de julio de 2020.

PARÁGRAFO 2o. <Parágrafo adicionado por el artículo 22 de la Ley 2044 de 2020. El nuevo texto es el siguiente:> El espacio público resultante del desarrollo de proyectos de infraestructura se incorporará mediante el registro de la escritura de entrega o cesión en la oficina de instrumentos públicos. Así mismo, previo procedimiento de desenglobe y apertura del folio de matrícula inmobiliaria en la escritura de cesión se debe determinar su localización, cabida y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la puesta en funcionamiento de la infraestructura construida.

Notas de Vigencia

- Parágrafo adicionado por el artículo 22 de la Ley 2044 de 2020, 'por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 51.391 de 30 de julio de 2020.

PARÁGRAFO 3o. <Parágrafo adicionado por el artículo 22 de la Ley 2044 de 2020. El nuevo texto es el siguiente:> Luego de la suscripción de la escritura del espacio público generado mediante cesión o entrega de infraestructura, se notificará por parte de la oficina de instrumentos públicos a las entidades territoriales como representantes del patrimonio inmueble municipal o

distrital, quienes en un término máximo de 15 días hábiles verificarán su concordancia con las normas y estándares del espacio público establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial de cada municipio o distrito si la encuentran acorde, manifestarán su aceptación, caso contrario solicitarán al notario los ajustes y aclaraciones respectivas y radicarán las escrituras ajustadas a la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Notas de Vigencia

- Parágrafo adicionado por el artículo 22 de la Ley 2044 de 2020, 'por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 51.391 de 30 de julio de 2020.



ARTICULO 6o. <Ver Notas del Editor> El destino de los bienes de uso público incluidos en el Espacio Público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los Concejos, Juntas Metropolitanas o por el Consejo Intendencial, por iniciativa del Alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuándo sean canjeados por otros de características equivalentes.

El retiro del servicio de las vías públicas continuará rigiéndose por las disposiciones vigentes.

Los parques y zonas verdes que tengan el carácter de bienes de uso público, así como las vías públicas, no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Notas del Editor

- En criterio del Editor, para la interpretación de este artículo se debe tener en cuenta que el artículo [309](#) de la Constitución Política de 1991 erigió en departamentos las antiguas intendencias y comisarías.



ARTICULO 7o. <Artículo modificado por el artículo 40 de la Ley 2079 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> Los Concejos Municipales y Distritales podrán, de acuerdo con sus competencias, crear entidades responsables de administrar, defender, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión.

Así mismo, el alcalde Municipal o Distrital en el marco de sus competencias podrá crear dependencias u organismos administrativos, otorgándoles autonomía administrativa y financiera sin personería jurídica.

Los alcaldes municipales y distritales mediante decreto reglamentarán lo concerniente a la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público. Así mismo, podrán entregar a particulares la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público, utilizando el mecanismo contenido en el Capítulo XVI de la Ley [489](#) de 1998. Igualmente podrán expedir actos administrativos que permitan la ocupación temporal de dichos bienes, considerando en ambos casos lo dispuesto por el artículo [63](#) de la Constitución.

Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los

términos que reglamenten los concejos municipales. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados, según lo determinen el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- El texto de este inciso contenido igualmente en el texto original fue declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-295-93 del 29 de julio de 1999. Magistrado Ponente, Dr. Carlos Gaviria Díaz.

Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.

PARÁGRAFO 1o. Se presume de derecho que, en los actos y contratos que se expidan y suscriban para el aprovechamiento económico del espacio público, se encuentra contenida la cláusula de reversión contenida en el Artículo [14](#), Numeral 2 y 19 de la Ley 80 de 1993 y Artículo [29](#) de la Ley 1150 de 2007, la cual operará una vez se extinga el plazo dispuesto en los actos y contratos.

PARÁGRAFO 2o. Para la intervención u ocupación de los espacios públicos, la entidad administradora del espacio público o el tercero encargado no requerirá la obtención de licencia de ocupación e intervención.

PARÁGRAFO 3o. El ejercicio de las competencias contenidas en los incisos 1 y 2 de este artículo, referidas a los Concejos y Alcaldes Municipales y Distritales, se cumplirán con estricta sujeción a lo dispuesto por la Ley [617](#) de 2000 y todas aquellas normas que sobre responsabilidad fiscal se encuentren vigentes.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo 40 de la Ley 2079 de 2021, 'por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat', publicada en el Diario Oficial No. 51.557 de 14 de enero de 2021.

Notas del Editor

- En criterio del Editor, para la interpretación de este artículo se debe tener en cuenta que el artículo [309](#) de la Constitución Política de 1991 erigió en departamentos las antiguas intendencias y comisarías.

Jurisprudencia Vigencia

Texto original:

Corte Constitucional:

- Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES, y las expresiones 'el Consejo Intendencial y las Juntas metropolitanas', tachadas declaradas INEXEQUIBLES por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-295-93 del 29 de julio de 1999. Magistrado Ponente, Dr. Carlos Gaviria Díaz.

Corte Suprema de Justicia:

- Apartes en letra itálica de los incisos 1 y 2 declarados exequibles por la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia No. 033, Expediente 2208 del 14 de marzo de 1991. Magistrado Ponente Dr. Rafael Méndez Arango.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9 de 1989:

ARTÍCULO 7. <Ver Notas del Editor> Los Municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear, de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el Espacio Público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

<Apartes tachados INEXEQUIBLES>. Cuando las áreas de cesión para zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los Concejos, el Consejo Intendencial y las Juntas Metropolitanas. Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo Plan.

Los aislamientos laterales, parámetros y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero ni canjeados por otros inmuebles.



ARTICULO 8o. Los elementos constitutivos del Espacio Público y el medio ambiente tendrán para su defensa la acción popular consagrada en el artículo [1005](#) del Código Civil. Esta acción también podrá dirigirse contra cualquier persona pública o privada, para la defensa de la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute visual de dichos bienes mediante la remoción, suspensión o prevención de las conductas que comprometieron el interés público o la seguridad de los usuarios.

El incumplimiento de las órdenes que expida el Juez en desarrollo de la acción de que trata el inciso anterior configura la conducta prevista en el artículo [184](#) del Código Penal de "fraude a resolución judicial".

La acción popular de que trata el artículo [1005](#) del Código Civil podrá interponerse en cualquier

tiempo, y se tramitará por el procedimiento previsto en el numeral 8 del artículo [414](#) del Código de Procedimiento Civil.

Notas del editor

- El artículo [75](#) de la Ley 99 de 1993 establece que las acciones populares de que trata este artículo deberán ser notificadas al Ministerio del Medio Ambiente. El último inciso del mismo artículo de la Ley 99 de 1993 adopta como norma legal permanente el procedimiento señalado en el artículo [49](#) del Decreto extraordinario 2651 de 1991, con las salvedades establecidas en dicho artículo [75](#).
- El trámite de las acciones populares tratado en este artículo ha sido tratado por el artículo [49](#) del Decreto extraordinario 2651 de 1991, publicado en el Diario Oficial No. 40.177 de noviembre de 1991.

El texto referido es el siguiente:

ARTICULO 49. ACCIONES POPULARES. Las acciones populares se tramitarán mediante el procedimiento abreviado, en dos instancias.

CAPITULO III.

DE LA ADQUISICION DE BIENES POR ENAJENACION VOLUNTARIA Y POR EXPROPIACION.



ARTICULO 9o. El presente Capítulo tiene como objetivo establecer instrumentos para la adquisición y expropiación de inmuebles en desarrollo de los propósitos enunciados en el siguiente artículo de la presente ley.

Será susceptible de adquisición o expropiación tanto el pleno derecho de dominio y sus elementos constitutivos como los demás derechos reales.

Jurisprudencia Vigencia

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.



ARTICULO 10. <Artículo modificado por el artículo [58](#) de la Ley 388 de 1997. El nuevo texto es el siguiente:> Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;
- b) <Literal modificado por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo [53](#) de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en

sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;

Notas de Vigencia

- Literal modificado por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021, 'por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat', publicada en el Diario Oficial No. 51.557 de 14 de enero de 2021.
- Literal modificado por el artículo 30 de la Ley 2044 de 2020, 'por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 51.391 de 30 de julio de 2020.

Legislación Anterior

Texto modificado por la Ley 2044 de 2020:

b) <Literal modificado por el artículo 30 de la Ley 2044 de 2020. El nuevo texto es el siguiente:> Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo [53](#) de la Ley 9 de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.

Texto modificado por la Ley 388 de 1997:

b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo [53](#) de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo;

c) <Literal modificado por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021. El nuevo texto es el siguiente:> Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

Notas de Vigencia

- Literal modificado por el artículo 31 de la Ley 2079 de 2021, 'por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat', publicada en el Diario Oficial No. 51.557 de 14 de enero de 2021.
- Literal modificado por el artículo 30 de la Ley 2044 de 2020, 'por el cual se dictan normas para el saneamiento de predios ocupados por asentamientos humanos ilegales y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 51.391 de 30 de julio de 2020.

Legislación Anterior

Texto modificado por la Ley 2044 de 2020:

c) <Literal modificado por el artículo 30 de la Ley 2044 de 2020. El nuevo texto es el siguiente:> Legalización de predios y/o asentamientos ilegales con mejoras o construcciones con destino habitacional.

Texto modificado por la Ley 388 de 1997:

- c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;
- d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;
- e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;
- f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;
- g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;
- h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;
- i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;
- j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;
- k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;
- 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;
- m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

Notas del Editor

- Adicional a lo dispuesto es este artículo, en criterio del editor, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo [49](#) de la Ley 1753 de 2015, 'por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un nuevo país”’, publicada en el Diario Oficial No. 49.538 de 9 de junio de 2015.

(Por favor remitirse a la norma que se transcribe a continuación para comprobar la vigencia del texto original:)

'ARTÍCULO 49. SISTEMA NACIONAL DE PROYECTOS DE INTERÉS NACIONAL Y ESTRATÉGICOS (SINAPINE).

(...)

La ejecución y desarrollo de los PINE constituye motivo de utilidad pública e interés social, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo [58](#) de la Constitución Política.

(...)'

- Adicional a lo dispuesto es este artículo, en criterio del editor, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 1469 de 2011, publicada en el Diario Oficial No. 48.116 de 30 de junio de 2011, 'se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a la vivienda'.

(Por favor remitirse a la norma que se transcribe a continuación para comprobar la vigencia del texto original:)

'ARTÍCULO 11. DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.
Declárense de utilidad pública e interés social los predios ubicados en cualquier clase de suelo donde se adelanten Macroproyectos de Interés Social Nacional, para adelantar los procedimientos de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial y/o para la imposición de servidumbres. Se entenderán incluidos en esta declaratoria los terrenos necesarios para ejecutar las obras exteriores de conexión del Macroproyecto con las redes principales de infraestructura vial y de servicios públicos. '

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [58](#) de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 10. Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles urbanos suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de Planes de Desarrollo y Planes de Desarrollo Simplificado.
- b) Ejecución de Planes de vivienda de interés social.
- c) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y e arquitectónico en zonas urbanas y rurales.
- d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades.
- e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos.
- f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad.
- g) Ejecución de proyectos de ampliación ,abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos.
- h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estacione terminales e intermedias del sistema.
- i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo [11](#). de la presente ley, con excepción de la empresas industriales y comerciales del estado y las de las sociedades de economía mixta.
- j) Ejecución de Obras Públicas.
- k) Provisión de Espacios Públicos urbanos.
- l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico.
- ll) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales.
- m) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos.
- n) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los Planes de Desarrollo y Planes de Desarrollo Simplificado, y
- o) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

PARAGRAFO. Para los efectos de la presente ley, entiéndase por área suburbana la franja de transición determinada por el Concejo, el Consejo Intendencial o la Junta Metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

□

ARTICULO 11. <ADQUISICION O EXPROPIACION DE BIENES INMUEBLES>. <Artículo sustituido por el artículo [59](#) de la Ley 388 de 1997. El nuevo texto es el siguiente:> Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo [10](#) de la Ley 9ª de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo [10](#) de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades.

Notas de Vigencia

- Artículo sustituido por el artículo [59](#) de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en la Sentencia No. 66 mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.
- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia No. 066 del 28 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Dídimo Páez Velandia. Fallo inhibitorio respecto al aparte no subrayado.
- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 11. La Nación, las entidades territoriales, las Areas Metropolitanas y Asociaciones de Municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo [10](#) de la presente ley. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del estado y las sociedades de economía mixta asimiladas, a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo [10o.](#) de la presente ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

Para los efectos de la presente ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior.



ARTICULO 12. <SUJECION AL PLAN DE DESARROLLO>. <Artículo sustituido por el artículo 60 de la Ley 338 de 1997. El nuevo texto es el siguiente:> Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de

conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

Las adquisiciones promovidas por las entidades del nivel nacional, departamental o metropolitano deberán estar en consonancia con los objetivos, programas y proyectos definidos en los planes de desarrollo correspondientes.

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa."

Notas de Vigencia

- Artículo sustituido por el artículo [60](#) de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 12. En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en dichos Planes. La Oficina de Planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo Plan.

En aquellos lugares donde no exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al Alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con las políticas del uso del suelo del Municipio, previo concepto de la Oficina de Planeación Departamental Intendencial.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando ten a por objeto dar solución a los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social.



ARTICULO 13. <OFICIO DE ADQUISICION>. <Ver Notas del Editor> Corresponderá al Representante Legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el

artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

<Incisos 2o., 3o. y 4o. derogados por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Incisos 2o., 3o. y 4o. derogados por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.
- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.

Legislación Anterior

Texto original, incisos 2o., 3o. y 4o. del artículo 14. la Ley 9a. de 1989:

El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. El término para formular observaciones al mismo empezará a correr a partir de la notificación de la oferta de compra. El avalúo tendrá una antelación máxima de seis (6) meses respecto a la fecha de la notificación de la oferta compra.

El Oficio que disponga la adquisición se notificará al propietario a más tardar dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la orden de adquisición se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad adquirente, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la Alcaldía del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad adquirente lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezca copia del edicto por correo certificado o con un funcionario que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta del acceso, según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la Oficina de Catastro respectiva.

El oficio que disponga una adquisición será inscrito por la entidad adquirente en el Folio de Matrícula Inmobiliaria del inmueble dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de la inscripción, y mientras subsista, ninguna autoridad podrá conceder licencia de construcción, de urbanización, o permiso de funcionamiento por primera vez para cualquier establecimiento industrial o comercial sobre el inmueble objeto de la oferta de compra. Los que se expidan no

obstante esta prohibición serán nulos de pleno derecho.



ARTICULO 14. <CONTRATO DE PROMESA O DE COMPRAVENTA>. <Ver Notas del Editor> Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

<Inciso subrogado por el artículo [34](#) de la Ley 3a. de 1991, el nuevo texto es el siguiente:>
Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo [13](#) de la presente Ley.

Notas de Vigencia

- Inciso 2o. subrogado por el artículo [34](#) de la Ley 3a. de 1991, publicada en el Diario Oficial No. 39.631 del 16 de enero de 1991.

Legislación Anterior

Texto inciso 2. artículo 14 de la Ley 9a. de 1989:

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo [13](#) de la presente ley.

<Inciso subrogado por el artículo [34](#) de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:>
Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición, sin perjuicio de que la entidad adquirente se subrogue en la hipoteca existente.

Notas de Vigencia

- Inciso 3o. subrogado por el artículo [34](#) de la Ley 3a. de 1991, publicada en el Diario Oficial No. 39.631 del 16 de enero de 1991.

Legislación Anterior

Texto inciso 3o. artículo 14 de la Ley 9a. de 1989:

Realizada la entrega real y material del inmueble a la entidad adquirente, el pago del precio se efectuará en los términos previstos en el contrato. El cumplimiento de la obligación de transferir el dominio se acreditará mediante copia de la escritura pública de compraventa debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición.

Notas del Editor

- En criterio del editor para la interpretación de este artículo debe tenerse en cuenta lo

dispuesto por el artículo [83](#) de la Ley 1450 de 2011, publicada en el Diario Oficial No. 48.102 de 16 de junio de 2011, 'Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014'.

(Por favor remitirse a la norma que se transcribe a continuación para comprobar la vigencia del texto original:)

'ARTÍCULO [83](#). MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. Para efectos de decretar su expropiación, además de los motivos determinados en otras leyes vigentes, declárese de utilidad pública o interés social los bienes inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte.

Para estos efectos, el procedimiento para cada proyecto de infraestructura de transporte diseñado será el siguiente:

1. La entidad responsable expedirá una resolución mediante la cual determine de forma precisa las coordenadas del proyecto.
2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC o la entidad competente según el caso, en los dos (2) meses siguientes a la publicación de la resolución de que trata el numeral anterior, procederá a identificar los predios que se ven afectados por el proyecto y ordenará registrar la calidad de predios de utilidad pública o interés social en los respectivos registros catastrales y en los folios de matrícula inmobiliaria, quedando dichos predios fuera del comercio a partir del mencionado registro.
3. Efectuado el Registro de que trata el numeral anterior, en un término de seis (6) meses el IGAC o la entidad competente, con cargo a recursos de la entidad responsable del proyecto, realizará el avalúo comercial del inmueble y lo notificará a esta y al propietario y demás interesados acreditados.
4. El avalúo de que trata el numeral anterior deberá incluir el valor de las posesiones si las hubiera y de las otras indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar, por afectar dicha declaratoria el patrimonio de los particulares.
5. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones para determinar el valor del precio de adquisición o precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios en los procesos de enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa, teniendo en cuenta la localización, las condiciones físicas y jurídicas y la destinación económica de los inmuebles.
6. Los interesados acreditados podrán interponer los recursos de ley en los términos del Código Contencioso Administrativo contra el avalúo del IGAC o de la entidad competente.
7. En firme el avalúo, la entidad responsable del proyecto o el contratista si así se hubiere pactado, pagará dentro de los tres (3) meses siguientes, las indemnizaciones o compensaciones a que hubiere lugar. Al recibir el pago el particular, se entiende que existe mutuo acuerdo en la negociación y transacción de posibles indemnizaciones futuras.
8. Efectuado el pago por mutuo acuerdo, se procederá a realizar el registro del predio a nombre del responsable del proyecto ratificando la naturaleza de bien como de uso público e interés social, el cual gozará de los beneficios del artículo [63](#) de la Constitución Política.
9. De no ser posible el pago directo de la indemnización o compensación, se expedirá un acto

administrativo de expropiación por parte de la entidad responsable del proyecto y se realizará el pago por consignación a órdenes del Juez o Tribunal Contencioso Administrativo competente, acto con el cual quedará cancelada la obligación.

10. La resolución de expropiación será el título con fundamento en el cual se procederá al registro del predio a nombre de la entidad responsable del proyecto y que, como bien de uso público e interés social, gozará de los beneficios del artículo [63](#) de la Constitución Política. Lo anterior, sin perjuicio del derecho de las personas objeto de indemnización o compensación a recurrir ante los Jueces Contencioso Administrativos el valor de las mismas en cada caso particular.

11. La entidad responsable del proyecto deberá notificar a las personas objeto de la indemnización o compensación, que el pago de la misma se realizó. Una vez efectuada la notificación, dichos sujetos deberán entregar el inmueble dentro de los quince (15) días hábiles siguientes.

12. En el evento en que las personas objeto de indemnización o compensación no entreguen el inmueble dentro del término señalado, la entidad responsable del proyecto y las autoridades locales competentes deberán efectuar el desalojo dentro del mes siguiente al vencimiento del plazo para entrega del inmueble.

PARÁGRAFO 1o. El presente artículo también será aplicable para proyectos de infraestructura de transporte que estén contratados o en ejecución al momento de expedición de la presente ley.

PARÁGRAFO 2o. El avalúo comercial del inmueble requerido para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte, en la medida en que supere en un 50% el valor del avalúo catastral, podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueren desenglobados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.'

El editor destaca la temporalidad de cuatro años de los planes de desarrollo, según puede deducirse de lo establecido por la Constitución Política en sus artículos [339](#), [340](#), [341](#) y [342](#), y por la Ley 152 de 1994 en los artículos [13](#), [14](#) y [25](#).

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.



ARTICULO 15. <PRECIO MAXIMO DE ADQUISICION>.

<Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997. Ver Notas del Editor. El texto original es el siguiente:> El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto Agustín Codazzi o por

la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo [18](#) de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el Representante Legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo [29](#).

Notas del editor

- En criterio del editor, para la interpretación de este inciso, en cuanto a ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, 'por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias', publicada en el Diario Oficial No. 48.982 de 22 de noviembre de 2013.

(Por favor remitirse a la norma que se transcribe a continuación para comprobar la vigencia del texto original:)

'ARTÍCULO 37. El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número [2150](#) de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble y el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.'

- En criterio del editor para la interpretación de este inciso debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [83](#) de la Ley 1450 de 2011, publicada en el Diario Oficial No. 48.102 de 16 de junio de 2011, 'Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014'.

(Por favor remitirse a la norma que se transcribe a continuación para comprobar la vigencia del texto original:)

'ARTÍCULO [83](#). MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA. Para efectos de decretar su expropiación, además de los motivos determinados en otras leyes vigentes, declárese de utilidad pública o interés social los bienes inmuebles necesarios para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte.

Para estos efectos, el procedimiento para cada proyecto de infraestructura de transporte diseñado será el siguiente: <subraya fuera de texto>

...

3. Efectuado el Registro de que trata el numeral anterior, en un término de seis (6) meses el IGAC o la entidad competente, con cargo a recursos de la entidad responsable del proyecto, realizará el avalúo comercial del inmueble y lo notificará a esta y al propietario y demás

interesados acreditados.

4. El avalúo de que trata el numeral anterior deberá incluir el valor de las posesiones si las hubiera y de las otras indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar, por afectar dicha declaratoria el patrimonio de los particulares.

5. El Gobierno Nacional reglamentará las condiciones para determinar el valor del precio de adquisición o precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios en los procesos de enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa, teniendo en cuenta la localización, las condiciones físicas y jurídicas y la destinación económica de los inmuebles.

...

PARÁGRAFO 1o. El presente artículo también será aplicable para proyectos de infraestructura de transporte que estén contratados o en ejecución al momento de expedición de la presente ley.

...'

El editor destaca la temporalidad de cuatro años de los planes de desarrollo, según puede deducirse de lo establecido por la Constitución Política en sus artículos [339](#), [340](#), [341](#) y [342](#), y por la Ley 152 de 1994 en los artículos [13](#), [14](#) y [25](#).

- Para la interpretación de este artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley 136 de 1994, el cual establece el plazo improrrogable de que dispone el Instituto Geográfico 'Agustín Codazzi', IGAC, para los efectos establecidos en este artículo.

- En criterio del editor, para la interpretación de este artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo [61](#) de la Ley 388 de 1997.

- Destaca el editor que el Ministerio de Desarrollo Económico en la publicación titulada 'Ley de Desarrollo Territorial' (agosto de 1997), menciona que el inciso referido fue sustituido por los incisos 2o. y 3o. del artículo [61](#) de la Ley 388 de 1997.

Los textos referidos son los siguientes:

'Artículo 61. MODIFICACIONES AL PROCEDIMIENTO DE ENAJENACION VOLUNTARIA. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9ª de 1989:

El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995 <artículo [27](#)>, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica.

La forma de pago del precio de adquisición podrá ser en dinero o en especie, en títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, derechos de participación en el proyecto a desarrollar o permuta.

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente 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 comunicación del acto por medio del cual se hace la oferta de compra se hará con sujeción a las reglas del Código Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en vía gubernativa.

Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa.

No obstante lo anterior, durante el proceso de expropiación y siempre y cuando no se haya dictado sentencia definitiva, será posible que el propietario y la administración lleguen a un acuerdo para la enajenación voluntaria, caso en el cual se pondrá fin al proceso.

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.

PARAGRAFO 1o. Al valor comercial al que se refiere el presente artículo, se le descontará el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, según sea del caso.

PARAGRAFO 2o. Para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte'.

Notas de Vigencia

- Inciso 1o. sustituido por la Ley 388 de 1997 según lo indica el numeral 2o. del artículo [138](#) de la misma, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Inciso 1. declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

Si quedara un saldo del precio pendiente de pago al momento de otorgar la escritura pública de compraventa, la entidad adquirente deberá entregar simultáneamente una garantía bancaria incondicional de pago del mismo. La existencia del saldo pendiente no dará acción de resolución de contrato, sin perjuicio de cobro del saldo por la vía ejecutiva.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Inciso 2. declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

Facúltase a los establecimientos bancarios para emitir las garantías de que trata el inciso anterior.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Inciso 3. declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

<Ver Notas del Editor en relación con la vigencia de este inciso, a la luz de lo establecido por el Artículo [35-1](#) del Estatuto Tributario> <Inciso 4o. subrogado por el artículo [35](#) de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:>. El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales refiere la presente Ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.

Notas de Vigencia

- Inciso 4o. subrogado por el artículo [35](#) de la Ley 3a. de 1991, publicada en el Diario Oficial No. 39.631 del 16 de enero de 1991.

Notas del Editor

- En criterio del editor, para la interpretación de este inciso debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el Concepto Tributario DIAN 70056 de 2006, publicado en el Diario Oficial No. 46.382 de 5 de septiembre de 2006.

Menciona el concepto:

'Tesis jurídica

'El inciso 4o del artículo [15](#) de la Ley 9ª de 1989 subrogado por el artículo [35](#) de la Ley 3ª de 1991, el párrafo 2o del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997 y el párrafo 1o del artículo 37 de la Ley 160 de 1994 se encuentran vigentes.

'Interpretación jurídica.

'...

'En este orden de ideas, cuando el artículo [35-1](#) del Estatuto Tributario, modificado por el artículo 1o de la Ley 863 de 2003, establece que a partir del año gravable 2004, los ingresos de que tratan, entre otros, el artículo 37 ibídem, quedan gravados en el ciento por ciento (100%) con el impuesto sobre la renta, dicha disposición, en virtud del principio de legalidad de los tributos, consagrado en el artículo [338](#) de la Constitución Política, debe interpretarse referida a la utilidad en venta de inmuebles, contemplada en el artículo [37](#) del Estatuto

Tributario, y no a la regulada en el inciso 4o del artículo [15](#) de la Ley 9ª de 1989 subrogado por el artículo [35](#) de la Ley 3 de 1991, el párrafo 2o del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997 y el párrafo 1o del artículo 37 de la Ley 160 de 1994, normas estas especiales e independientes, no incorporadas al citado Estatuto y por lo tanto vigentes para efectos del beneficio por ellas creado.

'Establecida la vigencia de las citadas disposiciones, es preciso observar que en los procesos de adquisición de inmuebles localizados en zonas de desastre, es aplicable el párrafo 2o del artículo [67](#) de la Ley 388 de 1997, norma que consagra la exoneración del impuesto sobre la renta y complementarios para los ingresos obtenidos por la enajenación de inmuebles que sean objeto de expropiación por vía administrativa en los casos previstos en los literales a) b) c) d) e) h) j) k) l) m) del artículo [58](#) de la citada ley. El literal m) del artículo [58](#) en cita se refiere al traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

'Por lo tanto, el ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles (rurales y urbanos) localizados dentro o fuera de la Zona de Amenaza Alta (ZAVA) del Volcán Galeras en virtud de lo señalado en el Decreto 919 de 1989 y la Ley 160 de 1994, no constituye renta gravable ni ganancia ocasional para los propietarios.

'...'

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Inciso 4o. declarado INEXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.
- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

<INCISO 4> <Inciso INEXEQUIBLE> El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.



ARTICULO 16. <EXCEPCION A LAS VENTAS DE INMUEBLES DE INCAPACES>. Para los efectos de la presente ley, los representantes legales de las personas incapaces de celebrar negocios podrán enajenar directamente a la entidad adquirente los inmuebles de propiedad de sus representados, sin necesidad de autorización judicial ni remate en pública subasta, siempre y cuando medie el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar en el caso de los menores y del personero municipal en el caso de los incapaces.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este inciso por inepta demanda, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

<Inciso 2o. declarado INEXEQUIBLE>

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Inciso 2o. declarado INEXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9 de 1989:

ARTICULO 16.

<INCISO 2o.> En el caso de las sucesiones que se liquiden ante juez, éste autorizará la venta siempre que medie el consentimiento del albacea testamentario, y en su defecto, del cónyuge supérstite que hubiere optado por gananciales y a falta de los anteriores, de la mayoría simple de los asignatarios reconocidos dentro del proceso. Si entre los herederos y legatarios reconocidos dentro del proceso hubiere menores e incapaces, se requerirá el visto bueno de un defensor de menores del Instituto Colombiano de Bienestar Familiar para los primeros y del personero municipal para los segundos. La entidad adquirente consignará el precio de venta en Certificados de Depósito a Término en el Banco Popular. El precio reemplazará el bien enajenado para todos los efectos sucesorales.



ARTICULO 17. <PAGO DE IMPUESTOS>. Si la venta no se pudiere perfeccionar por la falta de algún comprobante fiscal, el Notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta del precio de venta las sumas necesarias para atender las obligaciones fiscales pendientes, en cuantías certificadas por el Fisco, y se las entregue. El Notario las remitirá inmediatamente al Fisco correspondiente, el cual las recibirá a título de pago o de simple depósito si hubiere una reclamación pendiente.

El Notario podrá autorizar la escritura aún si la totalidad del precio no fuere suficiente para atender las obligaciones fiscales.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo por inepta demanda, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.



ARTICULO 18. <MEDIDAS PARA EVITAR EL ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA>. <Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en la Sentencia No. 57 mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 057 del 14 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G.

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.

L0491_99

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 18. Con el objeto de evitar un enriquecimiento sin causa, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones no tendrán en cuenta, al hacer los avalúos administrativos especiales de que trata la presente ley, aquellas acciones o intenciones manifiestas y recientes del Estado que sean susceptibles de producir una valorización evidente de los bienes avaluados, tales como:

1. La adquisición previa por parte de la entidad adquirente, dentro de los cinco (5) años anteriores, de otro inmueble en la misma área de influencia.
2. Los proyectos anunciados, las obras en ejecución o ejecutadas en los cinco (5) años anteriores por la entidad adquirente o por cualquier otra entidad pública en el mismo sector, salvo el caso en que el propietario haya pagado o esté pagando la contribución de valorización respectiva.
3. El simple anuncio del proyecto de la entidad adquirente de comprar inmuebles en determinado sector, efectuado dentro de los cinco (5) años anteriores.
4. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo, si existiere, dentro de los tres (3) años anteriores a la orden de compra, siempre y cuando el propietario haya sido la misma persona durante dicho periodo o, habiéndole enajenado, haya readquirido el inmueble para la fecha del avalúo administrativo especial.

Las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificación del oficio de que trata el artículo [13](#) no podrán tenerse en cuenta en el respectivo avalúo administrativo especial.

En los Municipios de Bogotá, Cali y Medellín, y en el Departamento de Antioquia las Oficinas de Catastro efectuarán los avalúos administrativos especiales de que trata el presente artículo, ateniéndose a los mismos criterios establecidos para los avalúos administrativos especiales que realiza el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. En lo sucesivo, el Instituto podrá delegar la realización de tales avalúos en otras Oficinas de Catastro departamentales, intendenciales o municipales.



ARTICULO 19. <TERMINO PARA CELEBRAR LOS CONTRATOS>. <Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo por inepta demanda, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 19. El término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa será de cuarenta (40) días hábiles, contados a partir de la notificación personal de la orden de adquisición o de la desfijación del edicto de que trata el artículo [13](#) de la presente ley. Dicho término no se interrumpirá ni se prolongará por la notificación personal posterior a la fijación del edicto.

Cuando se hubiere suscrito promesa de compraventa, el término para otorgar la escritura pública que la perfeccione no podrá ser superior a dos (2) meses contados desde la fecha de la suscripción de la promesa.

Vencidos los términos anteriores sin que se hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa o vencido el término previsto en la promesa para otorgar la escritura pública sin que fuere otorgada, se entenderá agotada la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria directa.

Por motivos debidamente comprobados, a juicio de la entidad adquirente, los términos anteriores podrán ampliarse hasta en otros veinte (20) días hábiles.



ARTICULO 20. La expropiación, por los motivos enunciados en el artículo [10](#) de la presente ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo [15](#) de la presente ley.
2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.
3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazare cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo por inepta demanda, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.



ARTICULO 21. Corresponderá al Representante Legal de la entidad adquirente expedir Resolución motivada en la cual se ordene la expropiación, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del agotamiento de la etapa de adquisición directa por enajenación voluntaria directa, so pena de incurrir en causal de mala conducta. Si no fuere expedida dicha resolución, las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, y su cancelación se realizará en la forma prevista por el inciso 3o., del artículo [25](#) de la presente ley. El Representante Legal obtendrá las autorizaciones previas previstas en los estatutos o normas que regulan la entidad que represente. Cuando la expropiación sea ordenada por una entidad territorial o un Area Metropolitana, no se requerirá la expedición de una ordenanza o acuerdo.

Notas de Vigencia

- Inciso 1o. modificado por la Ley 388 de 1997 según lo indica el numeral 3o. del artículo [138](#) de la misma, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Notas del Editor

- Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo [138](#) de la Ley 388 de 1997, en criterio del editor, para la interpretación de este inciso debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el inciso 6o. del artículo [61](#) de la Ley 388 de 1997.

El texto referido es el siguiente:

'ARTICULO 61.

'...

'Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la comunicación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa'.

- El numeral 1o. del artículo [62](#) de la Ley 388 de 1997 igualmente trata de la materia contemplada en el inciso 1o. modificado.

El texto referido es el siguiente:

'1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo'.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia

- Apartes subrayados declarados EXEQUIBLES por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

<Incisos 2o. y 3o. derogados por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997>

Notas de Vigencia

- Incisos 2o. y 3o. derogados por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Legislación Anterior

Texto original incisos 2o. y 3o. artículo 21 de la Ley 9a. de 1989:

La resolución será notificada personalmente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al de su expedición. Si no pudiere efectuarse la notificación personal, la resolución se notificará por edicto, el cual será fijado dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al del vencimiento del término para la notificación personal en un lugar visible al público de la sede de la entidad expropiante, en el lugar de la ubicación del inmueble, y en la Alcaldía del mismo sitio. El edicto será desfijado después de cinco (5) días hábiles, término durante el cual la entidad expropiante lo publicará en un periódico de amplia circulación nacional o local.

Adicionalmente, cuando el nombre del propietario figure en el directorio telefónico, se enviará a todas las direcciones que allí aparezcan copia del edicto por correo certificado o con un empleado que la entregue a cualquier persona que allí se encuentre, o la fije en la puerta de acceso, según las circunstancias. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la Oficina de Catastro respectiva.

Contra la resolución que ordene la expropiación procederá únicamente el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de su notificación.

Notas de Vigencia

- Inciso 4o. modificado por la Ley 388 de 1997 según lo indica el numeral 3o. del artículo [138](#) de la misma, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Notas del Editor

- Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo [138](#) de la Ley 388 de 1997, en criterio del editor, para la interpretación de este inciso debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el inciso 4o. del artículo [62](#) de la Ley 388 de 1997, que trata sobre el tema contemplado por este inciso.

El texto referido es el siguiente:

'ARTICULO 62.

...

'2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado'.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en las Sentencias No. 57, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein. Estarse a lo resuelto en la Sentencia 057

- Inciso último declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 057 del 14 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G. Fallo inhibitorio con respecto a los incisos 1, 2 y 3.

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.



ARTICULO 22. Transcurrido un mes sin que la entidad expropiante hubiere expedido la resolución por la cual se resuelve el recurso de reposición, éste se entenderá negado, y quedará en firme el acto recurrido. Incurrirá en causal de mala conducta el funcionario que no resuelva el recurso oportunamente. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto. El término de caducidad de cuatro (4) meses de la acción de restablecimiento del derecho empezará a correr a partir del día en el cual quede en firme el acto recurrido.

Notas del Editor

- Para la interpretación de este artículo se debe tener en cuenta lo dispuesto en el numeral 2o. del artículo [62](#) de la Ley 388 de 1997. El cual en criterio del editor modifica el plazo establecido en este inciso.

El texto referido es el siguiente:

'ARTICULO 62. PROCEDIMIENTO PARA LA EXPROPIACION. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

'...

'2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado'.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

<Apartes tachados INEXEQUIBLES> Contra la resolución que ordene una expropiación en desarrollo de la presente ley procederán las acciones contencioso - administrativas de nulidad y de restablecimiento del derecho ante el Tribunal Administrativo competente, en única instancia. **En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado.** El Tribunal Administrativo deberá dictar sentencia definitiva dentro del término máximo de ocho (8) meses, contados desde la fecha de la presentación de la demanda. **El proceso contencioso administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.**

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- El siguiente aparte tachado: 'En estas acciones no procederá la suspensión provisional del acto demandado.', fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-127-98 del 1o. de abril de 1998, Magistrado Ponente Dr. Jorge Arango Mejía.

- Mediante Sentencia C-127-98 del 1o. de abril de 1998, Magistrado Ponente Dr. Jorge Arango Mejía, la Corte Constitucional se inhibió de fallar sobre el aparte tachado y en cursiva, '... por existir cosa juzgada constitucional, pues la Corte Suprema de Justicia dictó la sentencia Número 56, del 14 de septiembre de 1989, en la que la declaró inexecutable'.

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en la Sentencia No. 56 mediante Sentencia de 25 de enero de 1990, Expediente 1940, M.P. Dr. Fabio Morón Díaz.

- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en las Sentencias No.

56 y 57 mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otáloray Jaime Sanín Greiffenstein.

- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en las Sentencias No. 56 mediante Sentencia 3 del 25 de enero de 1990, Magistrado Ponente Dr. Fabio Morón Díaz. Fallo inhibitorio respecto a los demás apartes demandados.

- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en las Sentencias No. 56, mediante Sentencia No. 97 del 9 de noviembre de 1989, Magistrado Ponente Dr. Jairo Duque Pérez.

- Inciso 2o. (parcial) declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 057 del 14 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G. Estarse a lo resuelto en la Sentencia No. 56.

- Inciso declarado EXEQUIBLE, salvo el siguiente aparte tachado y en cursiva: 'El proceso contencioso administrativo terminará si transcurrido el término anterior no se hubiere dictado sentencia.', que fue declarado INEXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes Drs. Gómez Otálora, Sanín G. y Páez Velandia.

Si la acción intentada fuere la de simple nulidad, ésta deberá interponerse dentro del mismo término de caducidad de la acción de restablecimiento del derecho para que proceda la abstención de que trata el artículo siguiente.



ARTICULO 23. El proceso civil de expropiación terminará si hubiere sentencia del Tribunal Administrativo favorable al demandante en fecha previa a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil, quien se abstendrá de dictar sentencia con anterioridad al vencimiento del término establecido en el inciso anterior. En este evento, se procederá a la restitución del bien demandado y a la indemnización de perjuicios en los términos del artículo [459](#) del Código de Procedimiento Civil.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este inciso por inepta demanda, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

<Inciso declarado INEXEQUIBLE>

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Inciso final declarado INEXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 25 de enero de 1990, Expediente 1940, M.P. Dr. Fabio Morón Díaz. Fallo inhibitorio con respecto a los demás apartes demandados de este artículo.
- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en la Sentencia No. 3 mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.
- Inciso final declarado INEXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia No. 003 del 25 de enero de 1990, Magistrado Ponente, Dr. Fabio Morón Díaz. Fallo inhibitorio respecto al resto del artículo por inepta demanda.
- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9o. de 1989:

ARTICULO 23.

<INCISO 2o.> Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aún si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del Juez Civil. En este evento el Tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el Juez Civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario.



ARTICULO 24. Si respecto de un mismo inmueble recayere más de un acto administrativo que ordenare su expropiación, expedido por autoridades distintas, se suspenderá toda actuación administrativa, de oficio o a petición de parte, hasta que el Jefe de la Administración de mayor jerarquía entre las entidades expropiantes decidiera sobre el particular. Cuando los actos administrativos fueren expedidos por entidades del orden nacional pertenecientes al mismo sector administrativo, decidirá el Ministerio del ramo respectivo. Si se tratare de entidades del orden nacional pertenecientes a diferentes sectores administrativos, la decisión la tomará el Consejo de Ministros. La solicitud de suspensión podrá interponerse ante las entidades que adelantan dicha actuación administrativa sólo con anterioridad a la admisión de la demanda de expropiación presentada ante el Juez competente.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la

entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

Se preferirán las expropiaciones municipales cuando versaren sobre asuntos que fueren de interés exclusivamente municipal.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.



ARTICULO 25. <Artículo derogado por el literal c) del artículo [626](#) de la Ley 1564 de 2012. Rige a partir del 1o. de enero de 2014. En los términos del numeral 6) del artículo [627](#), ver en Legislación Anterior el texto vigente hasta esta fecha>

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el literal c) del artículo [626](#) de la Ley 1564 de 2012, 'por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones', publicada en el Diario Oficial No. 48.489 de 12 de julio de 2012. La derogatoria rige a partir del 1o. de enero de 2014, en los términos del numeral 6) del artículo [627](#).
- Incisos 5o. y 6o. del artículo original derogados por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9 de 1989:

ARTÍCULO 25. La demanda de expropiación será presentada por el Representante Legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la Resolución que ordenare la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al Registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa contestación del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso - Administrativo.

<Inciso derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997> Si no se hubiere expedido oportunamente la Resolución de que trata el artículo [21](#), o presentada, también oportunamente, la demanda de expropiación, se deberá reiniciar el trámite a partir de la resolución que contenga la orden de compra para que proceda la expropiación nuevamente sobre el mismo inmueble.

<Inciso derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>. Los actos administrativos que, a la fecha de promulgación de la presente ley, hayan ordenado una expropiación quedarán sin efectos, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo algunos si dentro del año siguiente a la fecha de promulgación de la entidad que los expidió no presentara la demanda de expropiación correspondiente.



ARTICULO 26. <Ver Notas de Vigencia> La indemnización que decretare el Juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo administrativo especial que para el efecto elaborará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones.

Notas de Vigencia

- Inciso 1o. modificado por la Ley 388 de 1997, según lo indica el artículo [138](#) numeral 3o. de la misma, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 el 24 de julio de 1997.

Notas del Editor

- En criterio del editor, para la interpretación de este artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el numeral 6o. del artículo [62](#) de la Ley 388 de 1997, que trata el tema contemplado por este inciso.

El texto referido es el siguiente:

'ARTICULO 62.

...

6. La indemnización que decretare el juez comprenderá el daño emergente y el lucro cesante. El daño emergente incluirá el valor del inmueble expropiado, para el cual el juez tendrá en cuenta el avalúo comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto'.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Inciso 1o. declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 057 del 14 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G.

<Inciso 2o. derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Inciso 2o. derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Aparte subrayado del inciso 2o. declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 057 del 14 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G.

Legislación Anterior

Texto original inciso 2o. artículo 26 la Ley 9a. de 1989:

El avalúo administrativo especial del inmueble se efectuará teniendo en cuenta los criterios establecidos en el artículo [18](#) de la presente ley, y efectuará de conformidad con lo previsto en el Código de Procedimiento Civil.

El juez competente no quedará obligado por el avalúo administrativo especial que efectúe el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, pudiendo separarse del mismo por los motivos que indique, fundado en otros avalúos practicados por personas idóneas y especializadas en la materia.

Notas de Vigencia

- Inciso 3o. modificado por la Ley 388 de 1997, según lo indica el artículo [138](#) numeral 3o. de la misma, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 el 24 de julio de 1997.

Notas del editor

- En criterio del editor, para la interpretación de este inciso, en cuanto a ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, 'por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias', publicada en el Diario Oficial No. 48.982 de 22 de noviembre de 2013.

(Por favor remitirse a la norma que se transcribe a continuación para comprobar la vigencia del texto original:)

'ARTÍCULO 37. El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número [2150](#) de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble y el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.'

- En criterio del editor, para la interpretación de este artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el inciso 2o. del artículo [61](#) de la Ley 388 de 1997, que trata el tema contemplado por este inciso.

El texto referido es el siguiente:

'ARTICULO 61.

'...

'El precio de adquisición será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley 2150 de 1995 <artículo [27](#)>, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en el decreto reglamentario especial que sobre avalúos expida el gobierno. El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, y en particular con su destinación económica'.

- El Ministerio de Desarrollo Económico en la publicación titulada 'Ley de Desarrollo Territorial' (agosto de 1997), menciona que el inciso referido (el 3o.) fue modificado por el artículo [62](#) de la Ley 388 de 1997.

El incumplimiento de obligaciones contractuales por parte del propietario como consecuencia de la resolución de expropiación constituye fuerza mayor para dicho propietario y por consiguiente no podrán tasarse perjuicios derivados de dicho incumplimiento dentro de la indemnización que le fije el juez al propietario.

Notas del editor

- En criterio del editor, para la interpretación de este artículo, en cuanto a ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte, debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, 'por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias', publicada en el Diario Oficial No. 48.982 de 22 de noviembre de 2013.

(Por favor remitirse a la norma que se transcribe a continuación para comprobar la vigencia del texto original:)

'ARTÍCULO 37. El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número [2150](#) de 1995 y de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

El valor comercial se determinará teniendo en cuenta la reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la oferta de compra en relación con el inmueble a adquirir, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble y el lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.'

Jurisprudencia Vigencia

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre los incisos 3 y 4 este artículo, mediante Sentencia No. 057 del 14 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G.

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.



ARTICULO 27. <Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [138](#) numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Notas del Editor

- El artículo 198 de la Ley 136 de 1994 establece el plazo improrrogable de que dispone el Instituto Geográfico 'Agustín Codazzi', IGAC, para los efectos establecidos en el artículo [15](#) de la Ley 9a. de 1989.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en la Sentencia No. 57 mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein. Fallo inhibitorio con respecto a los incisos 1 y 2.

- Aparte subrayado del inciso 3o. declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 057 del 14 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G. Fallo inhibitorio con respecto al resto del artículo.

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 27. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones practicará y rendirá los avalúos administrativos especiales que se le soliciten en desarrollo de la presente Ley, a más tardar dentro de los 15 días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de parte de la correspondiente autoridad administrativa o judicial. Practicado el avalúo administrativo especial el Instituto o la entidad respectiva dará traslado inmediato a los interesados por 10 días hábiles, y si transcurrido ese término no fueren objetados, se entenderán aprobados.

En el caso de la oferta de compra de que trata el artículo 13, el término del traslado empezará a correr desde la fecha de notificación de la oferta.

Si hubiere observaciones al avalúo administrativo especial, que se formularán dentro del término de traslado del mismo, el Instituto o la entidad respectiva las resolverá mediante providencia que no admite recurso y que deberá dictarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de las observaciones, salvo que se solicite o requiera la práctica de pruebas. La práctica de pruebas no podrá extenderse por un término superior a quince (15) días ni inferior a cinco (5) días contados a partir de la fecha en que se presenten las objeciones.



ARTICULO 28. Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4o., del artículo [15](#).

Jurisprudencia Vigencia

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.



ARTICULO 29. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, la indemnización que decretare el juez competente será pagada así:

a) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea menor o igual a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un cuarenta por ciento (40%). El saldo se pagará en seis (6) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

b) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales pero menor o igual a quinientos (500) se pagará de contado un treinta por ciento (30%). El saldo se pagará en siete (7) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

c) Para inmuebles cuyo avalúo judicial sea mayor a quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales se pagará de contado un veinte por ciento (20%). El saldo se pagará en ocho (8) contados anuales iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

Sobre los saldos se reconocerá un interés ajustable equivalente al ochenta por ciento (80%) del incremento porcentual del índice nacional de precios al consumidor para empleados certificado por el DANE para los seis (6) meses inmediatamente anteriores a cada vencimiento, pagadero por semestres vencidos.

Cuando se trate de la expropiación de un inmueble de un valor no superior a doscientos (200) salarios mínimos mensuales, siempre y cuando el propietario, haya sido el mismo durante los tres (3) años anteriores a la notificación del oficio que disponga la adquisición y demuestre dentro del proceso que obtiene del inmueble en cuestión más del setenta por ciento (70%) de su renta líquida o que el valor de dicho bien represente no menos del cincuenta por ciento (50%) de su patrimonio líquido, su pago será de contado en la oportunidad indicada en el artículo [458](#) del Código de Procedimiento Civil.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1074-02 de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa, 'entendido de que en caso de expropiación de vivienda personal o familiar, única y actual, procede el pago en efectivo y en un solo contado, salvo acuerdo en contrario'.

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en la Sentencia No. 56 mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otáloray Jaime Sanín Greiffenstein.

- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en la Sentencia No. 56 mediante sentencia No. 057 del 14 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G.

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989 y los Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.



ARTICULO 30. Las obligaciones por capital e intereses que resulten del pago del precio de adquisición o de la indemnización podrán dividirse a solicitud del acreedor en varios títulos - valores que serán libremente negociables. Los títulos así emitidos, en los que se indicarán el plazo, los intereses corrientes y moratorios y demás requisitos establecidos por la ley comercial para los pagarés, serán recibidos para el pago de la contribución de valorización del inmueble expropiado, si la hubiere, y por los intermediarios financieros como garantía de créditos, por su valor nominal.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional

- Inciso 1o. declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-1074-02 de 4 de diciembre de 2002, Magistrado Ponente Dr. Manuel José Cepeda Espinosa.

Los intereses que reciban los propietarios de las entidades que adquieran los inmuebles, por negociación voluntaria o por expropiación, gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios para sus beneficiarios.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en la Sentencia No. 56 mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otáloray Jaime Sanín Greiffenstein.

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.



ARTICULO 31. <Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [138](#) numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Inciso 2o. del texto original declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 057 del 14 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G. Fallo inhibitorio con respecto al inciso 1o.

L0491_99

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 31. Cuando en el proceso de expropiación no hubiere sido posible la notificación personal de la demanda a alguno o algunos de los demandados, la parte resolutive de la sentencia será publicada en un periódico de amplia circulación en la localidad. El término de ejecutoria de la sentencia empezará a correr al día siguiente de dicha publicación.

Si el valor de la indemnización decretada por el juez no fuere reclamado por el propietario o por la persona que hubiere demostrado tener derecho a ella o a parte de ella en el término de seis (6) meses contados desde la fecha de la ejecutoria de la sentencia de expropiación, el juez ordenará el traslado de dicho valor a un Fondo Especial de Rehabilitación de Inquilinatos que funcionará en el Banco Popular. El Banco abonará intereses a dicha cuenta en cuantía igual a la tasa promedio de captación de los certificados de depósito a término (DTF).



ARTICULO 32. <Ver Notas del Editor> El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo [458](#) del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

<Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997. Ver Notas del Editor. El texto original es el siguiente:> El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio base de la negociación, actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante.

Notas de Vigencia

- Inciso 2o. sustituido por la Ley 388 de 1997, según lo indica el artículo [138](#) numeral 2o. de la misma, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 el 24 de julio de 1997.

Notas del editor

- En criterio del editor, para la interpretación de este artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el numeral 7o. del artículo [62](#) de la Ley 388 de 1997, que trata el tema contemplado por este inciso.

El texto referido es el siguiente:

'ARTICULO 62.

'...

'7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo actualizado según el índice de costos de la construcción de vivienda de ingresos medios que elabora el Departamento Nacional de Estadística y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante'.

En lo no previsto por la Presente ley, el proceso de expropiación se adelantará de conformidad con las normas del Código de Procedimiento Civil, en especial por los artículos [451](#) y siguientes.

<Inciso sustituido por la Ley 388 de 1997. Ver Notas del Editor. El texto original es el siguiente:> Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

Notas de Vigencia

- Inciso 4o. sustituido por la Ley 388 de 1997, según lo indica el artículo [138](#) numeral 2o. de la misma, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 el 24 de julio de 1997.

Notas del editor

- En criterio del editor, para la interpretación de este artículo debe tenerse en cuenta lo dispuesto por el numeral 8o. del artículo [62](#) de la Ley 388 de 1997, que trata el tema contemplado por este inciso.

El texto referido es el siguiente:

'ARTICULO 62.

'...

'8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular'.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Inciso 1o. declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 057 del 14 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G. Fallo inhibitorio con respecto al resto del artículo.



ARTICULO 33. <Ver Notas del Editor> Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en lo sucesivo, también a cualquier título, deberán aplicarlos a los fines para los cuales fueron adquiridos. En el acto de adquisición se incluirá en forma expresa el fin para el cual fueron adquiridos los inmuebles.

Las entidades públicas dispondrán de un término máximo de cinco (5) años contados desde la fecha de publicación de esta ley o a partir de la fecha de la adquisición del bien, según el caso, para cumplir con esta obligación. Si así no lo hicieren, deberán enajenarlos a más tardar a la fecha de vencimiento del término anterior.

<Inciso subrogado por el artículo 2o. de la Ley 2a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:> Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo [10](#) y los del artículo [56](#) de la presente Ley, y los adquiridos por entidades públicas en virtud de contratos de fiducia mercantil antes de la vigencia de la Ley 9a. de 1989.

Notas de Vigencia

- Inciso subrogado por el artículo 2o. de la Ley 2a. de 1991, publicada en el Diario Oficial No. 39.631 del 16 de enero de 1991.

Legislación Anterior

Texto original inciso 3o. artículo 33 de la Ley 9a. de 1989:

Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo [10](#) y los del artículo [56](#) de la presente ley.

Los Municipios, las Areas Metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente ley.

Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales.

Notas del Editor

- En criterio del Editor, para la interpretación de este artículo se debe tener en cuenta que el artículo [309](#) de la Constitución Política de 1991 erigió en departamentos las antiguas intendencias y comisarías.



ARTICULO 34. En el evento de la venta, los propietarios anteriores tendrán un derecho preferencial irrenunciable a adquirir los inmuebles por el avalúo administrativo especial que fije el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el procedimiento señalado en la presente ley y en los mismos plazos en que pagó la entidad adquirente. El avalúo administrativo especial no incluirá las valorizaciones que en su momento no fueron tenidas en cuenta, en los términos del artículo 18. La entidad pública notificará al propietario anterior o a sus causahabientes de su intención de vender y éstos dispondrán de un plazo de dos (2) meses para aceptar o rechazar la oferta. Si éstos no tuvieran interés en adquirirlos o guardaren silencio sobre la oferta durante el término previsto, o la rechazaren, dichos bienes serán vendidos. Será absolutamente nula la venta que se efectúe, con pretermisión de lo dispuesto en el presente inciso.

La obligación de las entidades públicas de vender preferencialmente a los propietarios anteriores o sus causahabientes será exigible judicialmente por la vía ejecutiva. Esta acción caducará dos (2) meses después del vencimiento del término de cinco (5) años previsto en el artículo anterior. Caducada la acción, cualquier persona interesada podrá exigir que dichos inmuebles se enajenen mediante licitación pública. Cuando un Municipio o Area Metropolitana no hayan previsto la licitación pública para la venta de inmuebles, cualquier persona podrá demandar su venta en pública subasta, por la vía ejecutiva

Para el efecto previsto en el presente artículo, entiéndase por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Aparte subrayado del inciso 1o. declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 057 del 14 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G. Fallo inhibitorio con respecto al resto del artículo.



ARTICULO 35. <PRECIO DE VENTA DE INMUEBLES ENAJENADOS POR ENTIDADES ESTATALES>. <Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 35. Cuando las entidades públicas enajenen a particulares los inmuebles que hayan adquirido por expropiación o negociación voluntaria directa, el precio de venta no será inferior al avalúo administrativo especial practicado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones.



ARTICULO 36. <CASOS DE ENAJENACION DE INMUEBLES SIN LICITACION PUBLICA>. <Ver Notas del Editor> Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo [35](#) de la presente ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.
2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de dominio en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.
3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en pago.
4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización o de la anterior del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación.
5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

Notas del Editor

- En criterio del Editor, para la interpretación de este artículo se debe tener en cuenta que el artículo [309](#) de la Constitución Política de 1991 erigió en departamentos las antiguas intendencias y comisarías.



ARTICULO 37. Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta un máximo de seis (6) y deberá notificarse personalmente al propietario e inscribirse en el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria, so pena de inexistencia. La afectación quedará sin efecto, de pleno derecho, si el inmueble no fuere adquirido por la entidad pública que haya impuesto la afectación o en cuyo favor fue impuesta, durante su vigencia. El Registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

<Inciso derogado por el artículo 73 de la Ley 1682 de 2013>

Notas de Vigencia

- Inciso derogado por el artículo 73 de la Ley 1682 de 2013, 'por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias', publicada en el Diario Oficial No. 48.982 de 22 de noviembre de 2013.

Establece el inciso 3o. del artículo 30: 'La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.'

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9 de 1989:

<INCISO 2> En el caso de las vías públicas, las afectaciones podrán tener una duración máxima de nueve (9) años.

La entidad que imponga la afectación o en cuyo favor fue impuesta celebrará un contrato con el propietario afectado en el cual se pactará el valor y la forma de pago de la compensación debida al mismo por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación. La estimación de los perjuicios será efectuada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, en los términos previstos en la presente ley.

Para los efectos de la presente ley, entiéndase por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento, por causa de una obra pública, o por protección ambiental.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 057 del 14 de septiembre de 1989, Magistrado ponente Dr. Jaime Sanín G.



ARTICULO 38. <CONTRATO DE COMODATO>. Las entidades públicas no podrán dar en comodato sus inmuebles sino únicamente a otras entidades públicas, sindicatos, cooperativas, asociaciones y fundaciones que no repartan utilidades entre sus asociados o fundadores ni adjudiquen sus activos en el momento de su liquidación a los mismos, juntas de acción comunal, fondos de empleados y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, y por un término máximo de cinco (5) años, renovables.

Los contratos de comodato existentes, y que hayan sido celebrados por las entidades públicas con personas distintas de las señaladas en el inciso anterior, serán renegociados por las primeras para limitar su término a tres (3) años renovables, contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional:

- Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante sentencia C-026-93 del 4 de febrero de 1993, 'pero únicamente en cuanto no viola los artículos 77 y 92 de la Constitución de 1886, bajo cuyo imperio se dictó, que corresponden al [158](#) y [169](#) de la Constitución Nacional de 1991', Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G.

Corte Suprema de Justicia:

- Inciso 2o. declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia mediante Sentencia No. 163 del 15 de noviembre de 1990

- La Corte Suprema de Justicia se declaró inhibida para decidir sobre este artículo, mediante Sentencia No. 056 del 14 de septiembre de 1989, Magistrados Ponentes, Dres. Gómez Otálora, Sanín G y Paez Velandia.

CAPITULO IV.

DE LA PROTECCION A LOS MORADORES EN LOS PROYECTOS DE RENOVACION URBANA.



ARTICULO 39. 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.

<Inciso derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Inciso 2o. derogado por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Legislación Anterior

Texto original inciso 2o. artículo 39 de la Ley 9a. de 1989:

En la ejecución de los planes de renovación urbana adelantados por entidades públicas o por particulares en los cuales se haga necesario adquirir o expropiar inmuebles usados como vivienda propia, se observarán las reglas contenidas en las normas del presente capítulo para la defensa y protección de sus moradores.



ARTICULO 40. <Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 40. Cuando el ocupante sea el propietario del inmueble, según conste en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, y el proyecto de renovación sea de vivienda, éste tendrá derecho a que le escrituren y entreguen una o más viviendas en el mismo sitio, cuya área total será igual al resultado de dividir el avalúo administrativo especial total del inmueble adquirido o expropiado, descontando el valor de los gravámenes, por el costo por metro cuadrado del área desarrollada a la misma fecha del avalúo. Si el área que resultare fuere inferior a la de una solución mínima del Instituto de Crédito Territorial, podrá completar el área faltante al mismo costo y con las mismas condiciones de financiación que ese Instituto otorga a la vivienda popular o de interés social. Podrá también adquirir un área adicional a dicho faltante, pero en este evento el precio de lo adicional y las condiciones de financiación serán las del mercado. Cuando el proyecto de renovación no incluya viviendas, tendrá derecho a reubicación en una zona urbanizada, en un lote o vivienda cuya área se determinará según la fórmula anterior, pudiendo completar faltantes o efectuar adiciones con arreglo a las mismas normas anteriores.

Lo anterior sin perjuicio de que el propietario opte por recibir el pago en los términos previstos en el Capítulo III de la presente ley o aporte su inmueble en calidad de socio a la sociedad que adelante el plan o a un contrato de cuentas en participación.

Los propietarios de inmuebles destinados a fines distintos a vivienda tendrán derecho al mismo tratamiento de que trata el presente artículo.



ARTICULO 41. <Artículo derogado expresamente por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 41. Cuando los ocupantes no pudieren demostrar su calidad de propietarios del inmueble pero sí la de poseedores, se estimará el valor de dicha posesión y de las mejoras que acrediten con el objeto de aplicar a dichos ocupantes las mismas reglas previstas en el artículo anterior.

Cuando los ocupantes no pudieran demostrar su calidad de propietarios ni de poseedores, la entidad adquirente o expropiante estará obligada a encontrarles una solución satisfactoria, preferiblemente en el mismo sector, con cargo a los recursos del Fondo de Rehabilitación de Inquilinatos.

Los ocupantes de que tratan los dos incisos anteriores tendrán derecho preferencial a la adjudicación de una vivienda por parte de cualquier entidad estatal que adelante un plan de vivienda, sin sujeción a sorteos, siempre y cuando cumplan los requisitos exigidos por esa entidad.



ARTICULO 42. <Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997>.

Notas de Vigencia

- Artículo derogado por el artículo [138](#), numeral 1o. de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 42. No gozarán de los derechos contenidos en el presente capítulo:

a) Los propietarios y poseedores de los inmuebles usados para vivienda que se encuentren sujetos a un proyecto de renovación y no ocupen dichos inmuebles para su propia vivienda o la de su familia. Para lo efectos previstos en este literal, entiéndase por familia el cónyuge, e hijo adoptivo y aquellas personas comprendidas dentro del segundo grado de consanguinidad o primero de afinidad, y

b) Aquellas personas que ocupen inmuebles cuyo avalúo administrativo especial exceda el señalado para la vivienda de interés social.

Los avalúos administrativos especiales de que tratan las disposiciones del presente Capítulo los efectuará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, conforme a las normas del Capítulo III de la presente ley.



ARTICULO 43. <Apartes tachados declarados INEXEQUIBLES> En los proyectos de renovación urbana, el arrendatario se tendrá como poseedor cuando el propietario del inmueble lo haya abandonado. Se entenderá abandonado el inmueble cuando el propietario haya dejado de cobrar el canon de arrendamiento por la vía judicial durante dos (2) o más años contados desde la fecha de pago del último canon.

~~La acción de lanzamiento de los ocupantes de inmuebles dentro proyectos de renovación urbana,~~

~~así como cualquier otra acción tendiente al cobro de los cánones adeudados, prescribirá en dos (2) años contados desde la fecha de pago del último canon. La prescripción se interrumpirá por los motivos señalados en las leyes. A partir de la fecha de prescripción, el mero tenedor se tendrá como poseedor.~~

Lo dispuesto en el presente artículo no se aplicará a los inmuebles de las entidades públicas.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- Apartes tachados declarados INEXEQUIBLES y subrayado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

CAPITULO V.

DE LA LEGALIZACION DE TITULOS PARA LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL.



ARTICULO 44. <Artículo modificado por el artículo [91](#) de la Ley 388 de 1997. El nuevo texto es el siguiente:> Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Constitucional

- Aparte subrayado declarado EXEQUIBLE, por el cargo analizado, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-385-22 de 3 de noviembre de 2022, Magistrada Ponente Dra. Diana Fajardo Rivera.

En todo caso, los recursos en dinero o en especie que destine el Gobierno Nacional, en desarrollo de obligaciones legales, para promover la vivienda de interés social se dirigirá prioritariamente a atender la población más pobre del país, de acuerdo con los indicadores de necesidades básicas insatisfechas y los resultados de los estudios de ingresos y gastos.

PARAGRAFO 1o. Las disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional en ejercicio de la potestad reglamentaria del presente artículo que hagan referencia a ciudades con más de quinientos mil (500.000) habitantes, serán aplicables a los municipios aledaños dentro de su área de influencia y hasta una distancia no mayor de cincuenta (50) kilómetros de los límites del perímetro urbano de la respectiva ciudad, que evidencie impactos directos en la demanda de suelos e inmuebles urbanos, derivados de un elevado grado de accesibilidad e interrelaciones económicas y sociales, lo mismo que a los demás municipios que integren el área metropolitana, cuando fuere del caso.

PARAGRAFO 2o. El precio de este tipo de viviendas corresponderá al valor de las mismas en la fecha de su adquisición o adjudicación.

Notas de Vigencia

- Artículo modificado por el artículo [91](#) de la Ley 388 de 1997, publicada en el Diario Oficial No. 43.091 del 24 de julio de 1997. Tener en cuenta la vigencia del texto anterior en los siguientes términos:

El artículo [134](#) transitorio de la Ley 388 de 1997 establece que la definición de vivienda de interés social contenida en este artículo (texto anterior al establecido por el artículo 91 de la Ley 388 de 1997) continuará vigente hasta que se expida el próximo Plan Nacional de Desarrollo. Adicionalmente dispone este artículo: 'En particular esta transición se aplicará a la calificación de programas para efectos de financiación o subsidios de vivienda y los procesos de pertenencia y demás mecanismos para su legalización o regularización urbanística. '

El artículo [138](#), numeral 1o., de la Ley 388 de 1997 deroga expresamente este artículo. Se entiende derogado a partir de la fecha en que entra a regir la nueva definición, según lo establecido en el artículo [134](#) transitorio de la Ley 388 de 1997.

Mediante la Ley 508 de 1999, 'se expide el Plan Nacional de Desarrollo para los años de 1999-2002'. Fue declarada INEXEQUIBLE.

Mediante la Ley 802 de 2003 'se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo 2003-2006, hacia un Estado comunitario'.

- Inciso 4o. derogado por el artículo [44](#) de la Ley 3a. de 1991, publicada en el Diario Oficial No. 39.631 del 16 de enero de 1991.

- Artículo subrogado por el artículo 3o. de la Ley 2a. de 1991, publicada en el Diario Oficial No. 39.631 del 16 de enero de 1991.

Jurisprudencia Vigencia

Corte Suprema de Justicia:

- La Corte Suprema de Justicia, Sala Plena declaró estarse a lo resuelto en la Sentencia No. 59 mediante Sentencia de 1o. de febrero de 1990, Expediente 1916, M.P. Drs. Hernando Gómez Otálora y Jaime Sanín Greiffenstein.

- La Corte Suprema de Justicia, mediante sentencia No. 090 del 19 de octubre de 1989, decidió estarse a lo resuelto en sentencia 059 de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Jaime Sanín G.

- Inciso 4o. declarado EXEQUIBLE por la Corte Suprema de Justicia, mediante Sentencia No. 059 del 21 de septiembre de 1989, Magistrado Ponente, Dr. Hernando Gómez Otálora.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 2a. de 1991:

ARTICULO 44. <Ver Notas de Vigencia relacionadas con la vigencia de este texto y su

alcance, definido por el Artículo [134](#) de la Ley 388 de 1997> 'Entiéndese por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido en la fecha de su adquisición:

- a) Inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, cuenta con cien mil (100.000) habitantes o menos;
- b) Inferior o igual a ciento veinte (120) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, cuenten con más de cien mil (100.000) pero menos de quinientos mil (500.000) habitantes;
- c) Inferior o igual a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes.

'Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico 'Agustín Codazzi' o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social'.

'El conglomerado urbano perteneciente a varias jurisdicciones municipales contiguas para efectos de este artículo se considerará ciudad, según lo determine el reglamento'.

'Los municipios deberán reservar en sus planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificado un área suficiente para adelantar planes de vivienda de interés social'.

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 44. Entiéndese por viviendas de interés social todas aquellas soluciones de vivienda cuyo precio de adquisición o adjudicación sea o haya sido, en la fecha de su adquisición:

- a) inferior o igual a cien (100) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con cien mil (100.000) habitantes o menos.
- b) Inferior o igual a ciento veinte (20) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de cien mil (100.000) pero menos de quinientos mil (500.000) habitantes.
- c) Inferior o igual a ciento treinta y cinco (35) salarios mínimos legales mensuales en las ciudades en las cuales, según el último censo del DANE, cuenten con más de quinientos mil (500.000) habitantes.

Lo anterior no obsta para que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, a petición de cualquier persona o entidad, establezca mediante avalúo si una vivienda o un grupo de viviendas tiene o no el carácter de vivienda de interés social.

En las Areas Metropolitanas el intervalo aplicable se determinará por la población del municipio mayor.

Entiéndase por sistema de financiación de vivienda de interés social aquel cuya tasa de

interés anual no exceda el porcentaje del último reajuste del salario mínimo y su incremento anual de cuotas de amortización no supere el 50% del mismo índice de reajuste.

Los Municipios deberán reservar en sus Planes de Desarrollo o Planes de Desarrollo Simplificado un área de suficiente para adelantar estos planes de vivienda.

PARAGRAFO. El Gobierno Nacional podrá ajustar los límites a que se refiere el primer inciso del presente artículo cuando el incremento del salario mínimo difiera del comportamiento del índice de precios de la construcción que lleva el DANE.



ARTICULO 45. <Artículo subrogado por el artículo [36](#) de la Ley 3a. de 1991. El nuevo texto es el siguiente:> Con el objeto de sanear la titulación de la vivienda de interés social, el otorgamiento, la autorización y el registro de cualquier escritura pública de compraventa o de hipoteca de una vivienda de interés social no requerirá:

- a) Ningún comprobante de paz y salvo o declaración fiscal, excepto paz y salvo municipal si la propiedad figura en el catastro;
- b) El pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente;
- c) La presentación de la tarjeta o libreta militar;
- d) Los requisitos a) y b) de que trata el artículo siguiente.

PARAGRAFO. En los casos de legalización de la vivienda de interés social no se requerirá el permiso de enajenación de inmuebles.

Notas de Vigencia

- Artículo subrogado por el artículo [36](#) de la Ley 3a. de 1991, publicada en el Diario Oficial No. 39.631 del 16 de enero de 1991.

Legislación Anterior

Texto original de la Ley 9a. de 1989:

ARTICULO 45. Con el objeto de sanear la titulación de la vivienda de interés social existente a la fecha de vigencia de la presente ley, el otorgamiento, la autorización y el registro, de cualquier escritura pública de compraventa o de hipoteca de una vivienda de interés social no requerirá de:

- a) Ningún comprobante de paz y salvo o declaración fiscal, excepto el paz salvo municipal sin la propiedad figura en el catastro.
- b) El pagó del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente.
- c) La Presentación de la tarjeta o libreta militar.
- d) Los requisitos a), b), d), de que trata el artículo siguiente.



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma del Sena

ISSN Pendiente

Última actualización: 31 de diciembre de 2023 - (Diario Oficial No. 52.604 - 9 de diciembre de 2023)

