REPUBLICA DE COLOMBIA

MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

DECRETO NÚMERO DE 202

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política, y en desarrollo del artículo 39 de la Ley 9 de 1989 y de los artículos 2, 8, 19, 38, 39, 44, 58, 61, 61A y 119 de la Ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 51 de la Constitución Política consagra el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna y dispone que el Estado fijará las condiciones necesarias para hacerlo efectivo.

Que el artículo 58 de la Constitución Política garantiza la propiedad privada, le atribuye una función social que implica obligaciones y prevé la expropiación por motivos de utilidad pública o interés social definidos por el legislador, mediante sentencia judicial e indemnización previa, o por vía administrativa en los casos que determine la ley.

Que los artículos 287, 311 y 313 de la Constitución Política reconocen la autonomía de las entidades territoriales para la gestión de sus intereses y asignan a los municipios y distritos la función de ordenar el desarrollo de su territorio y reglamentar los usos del suelo.

Que el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política atribuye al Presidente de la República la potestad reglamentaria para la cumplida ejecución de las leyes, la cual, según la jurisprudencia del Consejo de Estado, se subordina al contenido de la ley y no permite ampliar ni restringir su sentido.

Que el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 define los planes de renovación urbana como 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.

Que la Corte Constitucional, en la Sentencia C-1005 de 2008, señalo que la potestad reglamentaria tiene por objeto hacer posible la cumplida ejecución de la ley, mediante el desarrollo de los contenidos que esta prevé de manera expresa o implícita, sin alterar, ampliar, restringir o suprimir su alcance, y el margen de configuración reglamentaria depende del grado de precisión de la disposición legal. En consecuencia, el artículo 39 de la Ley 9 de 1989 incorpora la categoría de moradores y establece como finalidad de los planes de renovación urbana el mejoramiento de su nivel de vida, por lo que resulta importante precisar los conceptos necesarios para la aplicación efectiva en la presente reglamentación.
Que el artículo 2 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio se fundamenta en la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, y que el artículo 38 de la misma ley ordena a los planes de ordenamiento territorial y a las normas que los desarrollen establecer mecanismos que garanticen dicho reparto.

Que los artículos 19, 39 y 44 de la Ley 388 de 1997 regulan los planes parciales y las unidades de actuación urbanística, y disponen que, definidas las bases de la actuación con el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida, los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la ley.

Que los literales c) e i) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 declaran de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, y que los artículos 59 y 61 de la misma ley regulan las entidades competentes y el procedimiento de enajenación voluntaria, incluida la determinación del precio con base en el valor comercial y el descuento de los mayores valores generados por el anuncio del proyecto.

Que el artículo 61A de la Ley 388 de 1997 regula la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, y precisa las obligaciones económicas del tercero concurrente en relación con la adquisición predial.

Que el artículo 119 de la Ley 388 de 1997 dispone que, en la enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio podrá pagarse preferencialmente mediante permuta con inmuebles resultantes del proyecto o en derechos de edificabilidad; que quien

opte por el pago en dinero tendrá un derecho de preferencia para adquirir inmuebles de la misma naturaleza resultantes del proyecto, y que corresponde a la administración municipal o distrital, en las condiciones allí previstas, garantizar con subsidios y recursos públicos el acceso a una solución de vivienda a los propietarios o poseedores de vivienda de interés social.

Que mediante el Decreto 785 de 2026 el Gobierno nacional adicionó el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, con el fin de reglamentar las condiciones de protección de los moradores en proyectos o programas de renovación urbana; adicionó el parágrafo 3 al artículo 2.2.5.5.2 y los numerales 11 y 12 al artículo 2.2.5.5.4; modificó los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7, y derogó el parágrafo 1 del artículo 2.2.5.4.1, todos del Decreto 1077 de 2015.

Que el Gobierno nacional identificó dificultades en la aplicación del Decreto 785 de 2026, entre ellas: (i) la inclusión de los proyectos sometidos directamente a licencia urbanística sin precisar cómo se cumplen, verifican y acreditan las obligaciones ni qué autoridad las aplica; (ii) la fijación de estándares nacionales homogéneos sobre materias propias del ordenamiento y la gestión territorial; (iii) la indeterminación de las condiciones de igualdad y participación equitativa en la gestión asociada y de la incidencia de los costos de protección en el valor de los aportes; (iv) la participación de los propietarios en la definición del monto, la forma y el plazo de la remuneración y de las características de la vivienda de reemplazo; (v) la imposibilidad de garantizar en todos los casos la permanencia en el ámbito, la adquisición de una vivienda con características similares o la no desmejora de las condiciones de vida; (vi) la asignación al gestor del proyecto del acompañamiento en la búsqueda de vivienda; (vii) la exigencia de priorizar la construcción de vivienda en cantidad suficiente, con independencia de las normas urbanísticas aplicables; (viii) el condicionamiento de las facultades de expropiación al cierre financiero de las viviendas de reemplazo, y (ix) la ausencia de un régimen de transición.

Que en la mesa de diálogo convocada por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio el 20 de octubre de 2026, con participación de entidades territoriales, operadores urbanos y el gremio de la construcción, se señaló además la necesidad de articular la reglamentación nacional con las políticas de protección a moradores ya adoptadas por municipios y distritos; precisar el concepto de morador, el momento de aplicación de las medidas y su relación con la gestión predial; definir responsables, plazos, mecanismos de verificación e indicadores de seguimiento; incluir las actividades económicas y productivas; y abstenerse de establecer, por vía reglamentaria, condiciones adicionales a las legales para la enajenación voluntaria, la expropiación y la concurrencia de terceros.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

Que, en consecuencia, se requiere adicionar un capítulo independiente al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, que establezca un régimen de protección de moradores aplicable a las actuaciones en las que la ley prevé la gestión asociada del suelo o la adquisición pública de inmuebles; establezca lineamientos nacionales que respeten la autonomía territorial y las políticas locales vigentes; determine mecanismos para la identificación de los moradores mediante un censo socioeconómico con una fecha de corte cierta; diferencie el precio de adquisición o la indemnización que corresponda de las medidas complementarias de protección social; contemple la incorporación de los costos de dichas medidas en el reparto equitativo de cargas y beneficios, y establezca una secuencia de gestión con etapas y plazos definidos.

Que el artículo 14 de la Ley 153 de 1887 dispone que una disposición derogada solo recobra su fuerza si aparece reproducida en una norma nueva, por lo cual, para restablecer en la renovación urbana la regla sobre el anuncio de proyectos derogada por el artículo 7 del Decreto 785 de 2026, es necesario adoptarla expresamente.

Que el artículo 1 del Decreto 1232 de 2020 adicionó y modificó el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, incorporando, entre otras disposiciones, la definición del tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de revitalización, entendida como aquella mediante la cual, en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, se establecen directrices para promover la densificación y la mezcla de usos, a través de intervenciones orientadas al mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia en las áreas intervenidas de aquellos propietarios que así lo decidan. En consecuencia, la inclusión de la modalidad de revitalización en la definición de tratamiento de renovación urbana objeto de modificación mediante el presente decreto tiene como propósito mantener la coherencia y correspondencia con las modalidades de dicho tratamiento previamente reconocidas en la reglamentación urbanística nacional, sin que ello implique la creación de una nueva modalidad.

Que mediante el Decreto 785 del 21 de julio de 2026 se adicionó el Capítulo 8 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, con disposiciones relacionadas con la protección de moradores en actuaciones de renovación urbana; posteriormente, mediante el Decreto 1037 del 5 de agosto de 2026, se adicionó el Capítulo 8 al mismo título, parte y libro del citado decreto, con el propósito de reglamentar el derecho real accesorio de superficie, circunstancia que dio lugar a la derogatoria tácita de las disposiciones del Capítulo 8 incorporadas mediante el Decreto 785 de 2026, en cuanto resultan incompatibles con la nueva regulación; por lo anterior, y con el fin de garantizar la organización sistemática y coherente de las disposiciones reglamentarias, se hace necesario adicionar el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, como capítulo independiente que incorpore la regulación relativa a la protección de moradores en

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

las actuaciones de renovación urbana que requieran gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles mediante enajenación voluntaria o expropiación.

Que, en observancia del principio de no regresividad, el presente decreto mantiene las garantías de información, caracterización, formas preferenciales de pago, derecho de preferencia, enfoque diferencial y vivienda de reemplazo, preserva la vigencia de las políticas municipales y distritales que otorguen una protección mayor y ajusta únicamente las disposiciones cuya aplicación resultaba indeterminada o excedía el marco legal.

Que, en cumplimiento del numeral 8 del artículo 8 de la Ley 1437 de 2011, del Decreto 1081 de 2015 y del Decreto 385 de 2026, el proyecto de decreto fue publicado para participación ciudadana entre el ___ y el ___ de _____ de 2026.

Que, en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

Artículo 1. Adición del Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015. Adiciónese el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, el cual quedará así:

"CAPÍTULO 10

PROTECCIÓN DE MORADORES EN LAS ACTUACIONES DE RENOVACIÓN URBANA MEDIANTE PLANES PARCIALES Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

SECCIÓN 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 2.2.5.10.1.1. Objeto. El presente capítulo establece los lineamientos y condiciones generales para la protección de los moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación, en armonía con los instrumentos de gestión y adquisición del suelo previstos en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.

Artículo 2.2.5.10.1.2. Ámbito de aplicación. Las disposiciones del presente capítulo se aplicarán a:

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

1. Los planes parciales en suelo con tratamiento de renovación urbana, en cualquiera de sus modalidades, que delimiten una o varias unidades de actuación urbanística para su ejecución mediante cualquiera de los sistemas previstos en el artículo 44 de la Ley 388 de 1997.
2. Los programas y proyectos de renovación urbana en los que una entidad pública competente adelante la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación con fundamento en los literales c) e i) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, con o sin concurrencia de terceros.

Parágrafo 1. Las actuaciones de renovación urbana que se desarrollen directamente mediante licencia urbanística, sin unidad de actuación urbanística y sin adquisición pública de inmuebles, se regirán por las normas urbanísticas y las políticas, programas e instrumentos de protección a moradores adoptados por los municipios y distritos, dentro del ámbito de sus competencias. El cumplimiento del presente capítulo no constituye requisito para la expedición de licencias urbanísticas.

Parágrafo 2. La adquisición de inmuebles mediante negocios jurídicos celebrados entre particulares, sin intervención de una entidad pública que adelante procesos de adquisición con fundamento en facultades legales de enajenación voluntaria o expropiación, se regirá por las normas civiles y comerciales y no está sujeta a las etapas previstas en el presente capítulo.

Parágrafo 3. La delimitación del ámbito de aplicación de este capítulo no impedirá que los municipios y distritos adopten medidas de protección de moradores para otras actuaciones de renovación urbana, de acuerdo con sus competencias constitucionales y legales.

Artículo 2.2.5.10.1.3. Definiciones. Para la aplicación del presente capítulo y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 9 de 1989, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Morador:** persona natural que, a la fecha de corte, habita o desarrolla una actividad económica en un inmueble localizado en el ámbito de la actuación, en calidad de propietario, poseedor, usufructuario, arrendatario, comodatario u otra forma de tenencia, y que acredita dicha condición en los términos del presente capítulo. Las personas jurídicas que desarrollen actividades económicas serán identificadas para determinar las afectaciones a sus unidades productivas, sin que ello les confiera la condición de titulares del derecho a la vivienda.
2. **Propietario morador:** persona natural que acredita la titularidad del derecho de dominio sobre un inmueble y que habita en él o desarrolla directamente una actividad económica en el mismo.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

3. **Poseedor morador:** persona natural que acredita el ejercicio de la posesión material sobre un inmueble y que habita en él o desarrolla directamente una actividad económica en el mismo, sin perjuicio de los derechos que correspondan al titular inscrito.
4. **Morador no propietario:** persona natural que habita una vivienda o desarrolla una actividad económica en un inmueble sin ser titular del derecho de dominio ni acreditar la calidad de poseedor, y cuya ocupación se origina en una relación de tenencia u otra situación jurídicamente reconocida.
5. **Unidad productiva:** actividad económica que se desarrolla en un inmueble del ámbito y constituye fuente de ingreso de un morador.
6. **Fecha de corte:** fecha de referencia para determinar quiénes tienen la condición de moradores, conforme al artículo 2.2.5.8.2.1 del presente decreto.
7. **Censo socioeconómico:** instrumento de identificación y caracterización que registra a los moradores y las unidades productivas existentes a la fecha de corte, acredita su vínculo con los inmuebles, identifica sus condiciones sociales, habitacionales y económicas y determina las afectaciones atribuibles a la actuación.
8. **Plan de gestión social:** instrumento que, con fundamento en el censo socioeconómico, define las medidas de protección aplicables, sus responsables, costos estimados, fuentes de financiación, cronograma e indicadores de seguimiento.
9. **Entidad gestora:** entidad pública municipal o distrital, o entidad u operador debidamente habilitado conforme al ordenamiento jurídico, que tenga a su cargo actividades de gestión del suelo, gestión predial o coordinación social de la actuación. Esta definición no confiere facultades de adquisición o expropiación a quien no las tenga legalmente atribuidas.
10. **Desarrollador:** persona natural o jurídica, pública, privada o mixta, que formula, estructura, financia o ejecuta la actuación de renovación urbana, conforme a las normas y los instrumentos jurídicos aplicables.
11. **Medidas de protección:** actuaciones, reconocimientos, mecanismos de información, acompañamiento, financiación o alternativas habitacionales y productivas dirigidas a prevenir, mitigar o compensar las afectaciones que la actuación genere a los moradores, de acuerdo con las obligaciones legales aplicables y el plan de gestión social.

Artículo 2.2.5.10.1.4. Principios. La protección de moradores se regirá por los siguientes principios:

1. **Legalidad y competencia:** Las medidas se adoptarán de conformidad con la Constitución, la ley, los reglamentos y las competencias asignadas a cada autoridad o interviniente.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

2. **Información y participación:** Los moradores recibirán información clara, veraz y oportuna sobre la actuación de renovación urbana.
3. **Proporcionalidad:** Las medidas guardarán correspondencia con las afectaciones acreditadas, el vínculo del morador con el inmueble, sus condiciones socioeconómicas y la escala de la actuación.
4. **Reparto equitativo de cargas y beneficios:** Los costos de las medidas de protección se incorporarán a la estructuración de la actuación conforme al sistema de gestión del suelo y a las reglas de reparto aplicables.
5. **Enfoque diferencial:** Las medidas considerarán las condiciones particulares de los hogares y darán atención prioritaria a las personas y grupos que requieran especial protección constitucional, de conformidad con las normas vigentes.
6. **Seguridad jurídica:** Las etapas, los plazos, las responsabilidades y los criterios de aplicación deberán ser ciertos, transparentes y previsibles.
7. **Viabilidad y sostenibilidad:** Las medidas se estructurarán considerando las normas urbanísticas, los instrumentos de gestión del suelo, la distribución de cargas y beneficios y las fuentes de financiación legalmente disponibles, sin desconocer las garantías establecidas en la Constitución y la ley.
8. **Autonomía territorial:** La aplicación de este capítulo respetará las competencias de los municipios y distritos en materia de ordenamiento territorial, gestión del suelo y adopción de políticas públicas, dentro de los límites constitucionales y legales.

Artículo 2.2.5.10.1.5. Articulación con las políticas municipales y distritales. Las disposiciones del presente capítulo constituyen lineamientos generales para la protección de moradores en armonía con las competencias constitucionales y legales de los municipios y distritos. Las entidades territoriales, en ejercicio de su autonomía, podrán desarrollar, precisar y ampliar dichos lineamientos mediante sus planes de ordenamiento territorial, los instrumentos que los desarrollen y sus políticas o protocolos de protección a moradores, de acuerdo con sus condiciones sociales, económicas y territoriales.

Las políticas e instrumentos municipales o distritales de protección a moradores vigentes a la entrada en vigor del presente decreto se aplicarán de manera preferente en su jurisdicción. El presente capítulo se aplicará de manera complementaria en los aspectos que no estén regulados por dichos instrumentos, sin perjuicio de las competencias legales de las autoridades territoriales ni de los derechos y garantías establecidos en la ley.

Parágrafo. Las medidas de protección previstas en este capítulo no podrán interpretarse como requisitos adicionales a los establecidos en la ley para la procedencia de la enajenación voluntaria, la expropiación o la concurrencia de terceros. Esta regla no limita la competencia de las entidades territoriales para

adoptar políticas de protección de moradores, dentro del marco constitucional y legal.

Artículo 2.2.5.10.1.6. Responsabilidades. En las actuaciones comprendidas en el ámbito de aplicación del presente capítulo, las responsabilidades se distribuirán de la siguiente manera:

1. Quien formule el plan parcial o el desarrollador, según corresponda, elaborará el censo socioeconómico y el plan de gestión social. En las actuaciones de iniciativa pública, estas actividades estarán a cargo de la entidad pública responsable o de la entidad gestora designada.
2. La autoridad de planeación municipal o distrital verificará el censo socioeconómico y el plan de gestión social en el marco de sus competencias y dentro de las etapas y términos del procedimiento aplicable al plan parcial.
3. Cuando no medie plan parcial, la entidad pública competente o la entidad gestora verificará el censo socioeconómico y el plan de gestión social antes de la comunicación de las ofertas de compra, cuando sean aplicables los procedimientos de adquisición pública de inmuebles.
4. La entidad gestora coordinará la gestión predial y social, la información a los moradores y la ejecución de las medidas que le correspondan, sin perjuicio de las competencias legalmente asignadas a otras autoridades.
5. El desarrollador asumirá la financiación y ejecución de las medidas a su cargo, conforme al plan de gestión social, las bases de la actuación y los contratos o convenios aplicables.
6. La administración municipal o distrital orientará a los moradores sobre los programas públicos de vivienda y demás mecanismos de apoyo pertinentes, sin perjuicio de las competencias de las entidades otorgantes y de los requisitos de acceso a cada programa.
7. La entidad pública que adelante la adquisición de los inmuebles será responsable de ejercer las competencias que le atribuya la ley y de garantizar que los procedimientos de adquisición se desarrollen conforme al régimen jurídico aplicable.
8. Los intervinientes suministrarán la información necesaria para el seguimiento de las medidas de protección, respetando las normas sobre protección de datos personales y reserva legal.

Parágrafo. La verificación del censo socioeconómico y del plan de gestión social no constituye una certificación de la titularidad de los derechos reales ni sustituye los procedimientos judiciales o administrativos legalmente previstos para su reconocimiento.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

SECCIÓN 2

IDENTIFICACIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LOS MORADORES

Artículo 2.2.5.10.2.1. Fecha de corte. La condición de morador se determinará tomando como referencia:

1. La fecha de radicación de la formulación del plan parcial ante la autoridad de planeación municipal o distrital, cuando la actuación se desarrolle mediante dicho instrumento.
2. La fecha del acto de anuncio del programa o proyecto, cuando no medie plan parcial y se adelante adquisición pública de inmuebles, de conformidad con las normas aplicables.

La entidad responsable de la actuación informará la fecha de corte a los ocupantes de los inmuebles del ámbito y dejará constancia de su divulgación.

Parágrafo 1. La fecha de corte no constituirá por sí misma un mecanismo de reconocimiento o desconocimiento de derechos reales, ni sustituirá las reglas legales aplicables a la posesión, la tenencia, los contratos o los derechos sucesorales.

Parágrafo 2. Los vínculos con el inmueble constituidos con posterioridad a la fecha de corte se evaluarán conforme a las reglas de este capítulo. Podrán ser objeto de revisión cuando se originen en sucesión por causa de muerte, cambios en la composición del hogar, sustitución legítima de una relación de tenencia u otras circunstancias sobrevinientes debidamente acreditadas, sin que ello implique el reconocimiento automático de nuevas medidas.

Parágrafo 3. La entidad responsable podrá revisar la caracterización cuando se acrediten errores, omisiones o circunstancias relevantes que no hubieran podido conocerse razonablemente al elaborar el censo. La decisión deberá estar motivada y comunicarse a los interesados.

Artículo 2.2.5.10.2.2. Censo socioeconómico. El censo socioeconómico se elaborará con una metodología previamente informada a los moradores, que permita aportar, complementar y controvertir los soportes de su condición.

El censo contendrá como mínimo:

1. La identificación de los inmuebles y de los moradores a la fecha de corte.
2. La identificación del vínculo de cada morador con el inmueble y los soportes de su acreditación.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

3. Las condiciones sociales, habitacionales y económicas de los hogares, así como las condiciones de las unidades productivas, incluido el tiempo de permanencia en el inmueble y la actividad desarrollada.
4. La identificación de las personas y hogares que requieran atención diferencial, conforme a los criterios legales aplicables.
5. La determinación preliminar de las afectaciones que la actuación pueda generar a cada morador o unidad productiva.
6. La manifestación preliminar de interés de los propietarios y poseedores respecto de las alternativas de vinculación y de pago, cuando corresponda.
7. La información pertinente sobre las condiciones de ocupación, los contratos existentes y las actividades económicas que puedan resultar afectadas.
8. La información disponible sobre la titularidad y situación jurídica de los inmuebles, con base en las fuentes oficiales y los soportes aportados.
9. La identificación de las unidades productivas cuya trayectoria, arraigo o dependencia económica del lugar justifique la evaluación de medidas específicas de continuidad o reubicación.

La información se contrastará, en lo pertinente, con las bases catastrales, registrales y demás fuentes oficiales disponibles, sin que la ausencia de un registro determinado impida valorar otros medios de prueba idóneos.

Parágrafo 1. El censo se actualizará cuando, entre su elaboración y la comunicación de las ofertas de compra, transcurran más de doce (12) meses. También podrá actualizarse antes de dicho término cuando se acrediten cambios relevantes, errores u omisiones que incidan en la determinación de las medidas de protección.

Parágrafo 2. La inclusión en el censo no confiere por sí misma derechos reales sobre los inmuebles ni sustituye los requisitos legales para acceder a las medidas de protección.

Parágrafo 3. El estudio de las unidades productivas deberá considerar, además de la información registral y mercantil disponible, los demás medios de prueba idóneos que permitan establecer su existencia, permanencia y afectación. Las actividades informales serán identificadas para efectos de determinar las medidas que correspondan conforme a las políticas territoriales y al ordenamiento jurídico aplicable.

Artículo 2.2.5.10.2.3. Acreditación de la condición de morador. La condición de morador podrá acreditarse mediante los siguientes documentos o cualquier otro medio de prueba idóneo, de acuerdo con la naturaleza de la relación con el inmueble:

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

1. **Propietario:** certificado de tradición y libertad del inmueble u otro documento que permita acreditar la titularidad conforme a la ley.
2. **Poseedor:** pruebas idóneas del ejercicio de la posesión material, pública y pacífica, de acuerdo con las reglas legales aplicables. La inscripción de una declaración de posesión regular podrá aportarse como elemento probatorio, cuando corresponda, sin que se exija como medio exclusivo de acreditación.
3. **Usufructuario:** certificado de tradición y libertad u otro documento idóneo que acredite el derecho de usufructo.
4. **Arrendatario:** contrato escrito o, si es verbal, recibos de pago, comunicaciones, certificaciones, testimonios u otros medios de prueba pertinentes.
5. **Comodatario u otro tenedor:** contrato o documento correspondiente o, cuando no exista documento escrito, los medios de prueba idóneos que permitan establecer la relación de ocupación.
6. **Unidad productiva:** registro mercantil, cuando sea exigible o exista, junto con otros documentos o pruebas idóneas que permitan acreditar la actividad económica desarrollada en el inmueble.

La valoración de los soportes deberá considerar las particularidades de las relaciones de ocupación y de las actividades económicas informales, sin perjuicio de los requisitos legales que resulten aplicables.

Parágrafo. La acreditación de la condición de morador para efectos de este capítulo no implica el reconocimiento de derechos de propiedad, posesión o tenencia distintos de los que puedan establecerse conforme a la ley.

Artículo 2.2.5.10.2.4. Tratamiento de datos personales. La información recolectada en el censo socioeconómico se tratará conforme a la Ley 1581 de 2012 y las demás normas sobre protección de datos personales.

Los responsables del tratamiento deberán informar a los titulares sobre las finalidades de la recolección, adoptar medidas de seguridad y confidencialidad y limitar el uso de la información a las finalidades legítimas de identificación, caracterización, protección de moradores y gestión de la actuación.

La información no podrá utilizarse para finalidades incompatibles con aquellas que justificaron su recolección, ni divulgarse a terceros sin fundamento jurídico.

SECCIÓN 3

PLAN DE GESTIÓN SOCIAL Y REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

Artículo 2.2.5.10.3.1. Plan de gestión social. Las actuaciones comprendidas en el ámbito de este capítulo contarán con un plan de gestión social, elaborado a partir del censo socioeconómico.

El plan contendrá como mínimo:

1. La identificación de los grupos de moradores y de las afectaciones acreditadas.
2. Las medidas de protección aplicables a cada grupo, diferenciando las obligaciones legales de las medidas complementarias definidas para la actuación.
3. Las alternativas de vinculación y de pago que correspondan a los propietarios y poseedores, conforme a la ley, con indicación de las unidades resultantes previstas para permuta o de los derechos de edificabilidad que procedan, dentro de las normas urbanísticas aplicables.
4. Las medidas de información y acompañamiento para los moradores no propietarios.
5. Las medidas previstas para las unidades productivas afectadas, según la caracterización realizada y el marco jurídico aplicable.
6. El costo estimado de las medidas, las fuentes de financiación identificadas y su incorporación al reparto de cargas y beneficios, cuando corresponda.
7. El cronograma de ejecución de las medidas, articulado con las etapas de gestión del suelo y gestión predial.
8. Los responsables de cada medida y los mecanismos de coordinación entre las entidades públicas, los desarrolladores y los demás intervinientes.
9. Los mecanismos para la recepción y respuesta de peticiones, quejas y observaciones.
10. Los indicadores de seguimiento y los procedimientos de actualización del plan.
11. Las estrategias de permanencia o reubicación de las unidades productivas, cuando procedan, y las medidas diferenciales que se adopten para hogares que requieran especial protección.

Parágrafo 1. En los planes parciales, el plan de gestión social hará parte de los documentos de formulación y será adoptado con el decreto correspondiente, de acuerdo con el procedimiento aplicable.

Parágrafo 2. Cuando no medie plan parcial, el plan de gestión social será adoptado por la entidad pública competente o por la entidad gestora debidamente habilitada, antes de la comunicación de las ofertas de compra, cuando se trate de actuaciones sujetas a adquisición pública de inmuebles.

Parágrafo 3. El plan de gestión social podrá modificarse cuando existan cambios debidamente justificados en las condiciones sociales, prediales, urbanísticas o

financieras de la actuación. La modificación deberá identificar sus fundamentos, las medidas afectadas, los responsables y las fuentes de financiación, y garantizar la información y participación de los moradores en los aspectos que los afecten.

Artículo 2.2.5.10.3.2. Costo de las medidas de protección y reparto de cargas y beneficios. El costo de las medidas de protección distintas del precio de adquisición o del valor indemnizatorio constituye un costo de la actuación, cuando corresponda conforme al sistema de gestión aplicable, y se incorporará a su estructuración financiera y al reparto de cargas y beneficios.

Su financiación se realizará con los recursos y mecanismos legalmente disponibles, de acuerdo con las normas urbanísticas, las bases de la actuación, los contratos o convenios aplicables y las disposiciones territoriales pertinentes.

El costo de las medidas de protección no se descontará del valor del aporte de cada propietario. El valor de los aportes se determinará conforme a las normas legales de valoración, las características de los derechos aportados y las reglas de reparto aplicables.

Las diferencias en la participación de los propietarios deberán sustentarse en criterios objetivos, transparentes y previamente definidos, sin perjuicio de las reglas especiales establecidas en la ley.

Artículo 2.2.5.10.3.3. Información y participación. Quien formule el plan parcial, la entidad gestora o la entidad pública responsable realizará, como mínimo, las siguientes actividades de información y participación:

1. Una sesión informativa sobre el alcance general de la actuación, la fecha de corte, la metodología del censo, las etapas de gestión del suelo y las alternativas de vinculación, cuando corresponda.
2. Una sesión de presentación del plan de gestión social antes de su adopción, en la que se expliquen las medidas de protección propuestas, los responsables, los costos estimados y el cronograma.
3. La habilitación de un mecanismo para que los moradores presenten observaciones y aporten información sobre su situación particular.

De las sesiones se dejará constancia. Las observaciones recibidas deberán evaluarse y responderse de manera motivada en el documento técnico correspondiente o en el acto mediante el cual se adopte el plan de gestión social.

Las actividades previstas en este artículo se desarrollarán sin perjuicio de los mecanismos de participación y publicidad establecidos en la ley y en los instrumentos de ordenamiento territorial.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

Artículo 2.2.5.10.3.4. Verificación. La autoridad de planeación verificará el censo socioeconómico y el plan de gestión social dentro de los términos y etapas del trámite del plan parcial, en el marco de sus competencias. Cuando no medie plan parcial, la entidad pública competente o la entidad gestora verificará dichos instrumentos antes de comunicar las ofertas de compra, según corresponda.

La verificación tendrá por objeto establecer la suficiencia de la información, la identificación de las medidas, los responsables, los costos estimados y su articulación con las etapas de gestión predial.

Cuando se identifiquen inconsistencias, se solicitarán las aclaraciones o complementaciones pertinentes, conforme al procedimiento aplicable. Las observaciones de los moradores deberán ser valoradas y respondidas en los términos establecidos en este capítulo.

La verificación no constituirá una declaración definitiva sobre derechos reales ni reemplazará las competencias de las autoridades judiciales o administrativas para resolver controversias sobre la titularidad o el alcance de los derechos.

En los planes parciales, el cumplimiento de las obligaciones de formulación, participación y documentación previstas en esta sección se verificará en el marco del procedimiento legal aplicable, sin crear etapas o términos distintos de los previstos en la normativa vigente.

SECCIÓN 4

RECONOCIMIENTOS Y MEDIDAS DE PROTECCIÓN

Artículo 2.2.5.10.4.1. Reconocimientos según la condición del morador. Las medidas de protección distinguirán entre el precio de adquisición o valor indemnizatorio correspondiente a los derechos adquiridos y las medidas sociales complementarias, así:

1. **Propietarios.** El precio de adquisición o el valor indemnizatorio se determinará conforme a las normas legales y reglamentarias aplicables, con fundamento en los avalúos correspondientes y en los conceptos indemnizables que procedan. Se respetarán las formas de pago previstas en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997 y las demás disposiciones aplicables.
2. **Poseedores.** Se reconocerán los derechos y conceptos económicos que legalmente correspondan, de acuerdo con la situación acreditada, las reglas de adquisición y las normas aplicables.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

3. **Usufructuarios y titulares de otros derechos reales.** El reconocimiento económico se determinará de acuerdo con la naturaleza, el alcance y las reglas de valoración del derecho correspondiente, sin perjuicio de los derechos de los demás titulares.
4. **Propietarios o poseedores moradores.** Además de los reconocimientos que correspondan por la adquisición de sus derechos, podrán acceder a las medidas sociales complementarias que resulten aplicables según el censo socioeconómico, las normas vigentes y el plan de gestión social.
5. **Moradores no propietarios.** Recibirán información oportuna sobre el cronograma de la actuación y las medidas que les correspondan, sin perjuicio de los derechos derivados de sus contratos, de la legislación aplicable y de las políticas territoriales vigentes.
6. **Unidades productivas.** Podrán acceder a las medidas de acompañamiento, información y mitigación que resulten aplicables conforme a la afectación acreditada, las normas pertinentes y el plan de gestión social, sin que ello implique el reconocimiento automático de una indemnización no prevista en el ordenamiento jurídico.

Parágrafo 1. Los municipios y distritos podrán establecer medidas adicionales de protección para arrendatarios, comodatarios, unidades productivas y otros moradores no propietarios, dentro de sus competencias y con identificación de las fuentes de financiación correspondientes.

Parágrafo 2. Las medidas previstas en este artículo no sustituyen las obligaciones legales de pago, indemnización, restitución, notificación o reconocimiento de derechos que resulten aplicables a cada procedimiento de adquisición.

Artículo 2.2.5.10.4.2. Formas de pago y derecho de preferencia. Las formas de pago del precio de adquisición o valor indemnizatorio se sujetarán a lo dispuesto en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997 y en las demás normas aplicables.

En los casos en que proceda el pago mediante permuta con inmuebles resultantes de la actuación o mediante derechos de edificabilidad, se observarán las condiciones, preferencias y garantías previstas en la ley y en los instrumentos jurídicos aplicables.

Los propietarios y poseedores podrán ejercer los derechos de preferencia que les reconozca el ordenamiento jurídico, en las condiciones y plazos establecidos en las disposiciones aplicables.

Las bases de la actuación, el plan de gestión social y los documentos de adquisición podrán desarrollar los aspectos operativos de las formas de pago, siempre que no restrinjan ni desconozcan los derechos establecidos directamente en la ley.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

Parágrafo 1. La información y participación de los propietarios en la definición de las condiciones generales de vinculación y remuneración no implicará que cada propietario tenga poder de decisión unilateral sobre las condiciones generales del proyecto. Las reglas aplicables deberán ser transparentes, objetivas, previamente conocidas y compatibles con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Parágrafo 2. Las bases de la actuación podrán contemplar alternativas de restitución parcial en unidades residenciales o comerciales, participación en proyectos o mecanismos de garantía de la restitución, cuando resulten legalmente procedentes, financieramente estructurables y compatibles con las normas urbanísticas aplicables.

Artículo 2.2.5.10.4.3. Medidas sociales complementarias y derecho preferencial de los arrendatarios. El plan de gestión social podrá incluir medidas complementarias, de acuerdo con las afectaciones acreditadas en el censo socioeconómico, las obligaciones legales aplicables y las condiciones de la actuación.

Entre otras, podrán contemplarse:

1. Acompañamiento social y orientación jurídica sobre las etapas de la actuación.
2. Información y orientación sobre alternativas habitacionales y programas públicos de vivienda.
3. Soluciones temporales de vivienda, cuando resulten procedentes y se encuentren debidamente estructuradas.
4. Alternativas de vivienda de reemplazo, cuando correspondan conforme a la ley, las normas urbanísticas y las condiciones del proyecto.
5. Medidas de acompañamiento para la continuidad o reubicación de unidades productivas, cuando sean pertinentes.
6. Orientación sobre programas de apoyo empresarial y demás mecanismos públicos disponibles.
7. Medidas de accesibilidad y ajustes razonables para las personas que los requieran, de conformidad con las normas vigentes.
8. Acompañamiento a los arrendatarios para identificar alternativas habitacionales y, cuando sea pertinente, alternativas para la continuidad de sus actividades económicas.

En los proyectos que contemplen unidades resultantes destinadas a uso residencial o comercial, las bases de la actuación podrán establecer mecanismos de información y acceso preferencial para los moradores no propietarios, siempre que sean compatibles con la ley, con las reglas de asignación de las unidades y con los derechos de terceros.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

Parágrafo 1. El plan de gestión social deberá precisar el alcance, los beneficiarios, los responsables, los plazos y las fuentes de financiación de cada medida.

Parágrafo 2. La inclusión de mecanismos de acceso preferencial para arrendatarios no crea, por sí misma, un derecho real sobre los inmuebles ni modifica las condiciones de terminación de los contratos de arrendamiento previstas en la ley.

SECCIÓN 5

GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIAL

Artículo 2.2.5.10.5.1. Articulación de la protección de moradores con la gestión predial. La aplicación de las medidas de protección se articulará con los procedimientos de gestión del suelo y adquisición de inmuebles correspondientes a cada actuación, de acuerdo con la ley, los instrumentos de ordenamiento territorial y las bases de la actuación.

En las actuaciones ejecutadas mediante unidades de actuación urbanística, la información y caracterización de moradores, el plan de gestión social y las reglas de reparto de cargas y beneficios deberán incorporarse a la estructuración de la actuación, conforme al procedimiento aplicable.

La convocatoria a la vinculación voluntaria de los propietarios, la determinación de las bases de la actuación y las demás etapas de gestión asociada se desarrollarán de conformidad con la Ley 388 de 1997 y las normas que la reglamenten.

Cuando resulte procedente la adquisición de inmuebles por parte de una entidad pública, la enajenación voluntaria y la expropiación se adelantarán conforme a los procedimientos, requisitos, competencias y términos establecidos en la ley.

Parágrafo 1. Las etapas de información, caracterización y formulación del plan de gestión social no sustituirán los requisitos legales para adelantar los procedimientos de adquisición.

Parágrafo 2. La secuencia operativa de la gestión predial podrá precisarse en las bases de la actuación, siempre que respete las normas legales, las competencias de las autoridades y los derechos de los moradores.

Artículo 2.2.5.10.5.2. Información y manifestación de interés de los propietarios y poseedores. Cuando la actuación contemple mecanismos de gestión asociada del suelo, la entidad gestora o quien tenga a cargo la coordinación de la actuación informará a los propietarios y poseedores identificados sobre las

alternativas de vinculación, las condiciones generales del proyecto, las reglas de reparto y las formas de remuneración legalmente procedentes.

La información deberá permitir que los interesados conozcan las condiciones generales de participación, las obligaciones que asumirían, las alternativas de pago, los incentivos que eventualmente se ofrezcan y los plazos estimados de ejecución.

El plan de gestión social o las bases de la actuación podrán establecer un plazo razonable para recibir manifestaciones de interés. Dicho plazo deberá ser informado de manera previa, junto con sus efectos jurídicos, y no podrá utilizarse para restringir derechos previstos en la ley ni para modificar las condiciones legales de adquisición.

La ausencia de manifestación de interés dentro del plazo informado no constituirá renuncia de derechos, aceptación de una oferta de compra, transferencia del inmueble ni habilitación automática para adelantar una expropiación. La entidad pública competente podrá continuar las actuaciones que legalmente correspondan, con sujeción a los requisitos y términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

Artículo 2.2.5.10.5.3. Adquisición de inmuebles. La enajenación voluntaria y la expropiación judicial o administrativa se adelantarán conforme a las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, sus modificaciones, sus reglamentos y las demás normas vigentes.

El precio de adquisición o el valor indemnizatorio se determinará con fundamento en las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos de avalúo legalmente aplicables, considerando la situación jurídica del inmueble y los conceptos que deban reconocerse.

La determinación del valor observará las reglas legales relativas al anuncio del proyecto, al mayor valor generado por dicho anuncio y a los demás factores que deban considerarse conforme al ordenamiento jurídico.

La oferta de compra deberá cumplir los requisitos legales e identificar, cuando corresponda y con fundamento en la información disponible, a los moradores no propietarios y las medidas de protección previstas para ellos en el plan de gestión social.

Parágrafo. Las medidas de protección previstas en este capítulo no constituyen requisitos adicionales a los establecidos en la ley para la procedencia de la enajenación voluntaria ni de la expropiación.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

Artículo 2.2.5.10.5.4. Incentivos para la vinculación voluntaria. Las bases de la actuación o el plan de gestión social podrán prever incentivos para promover la participación voluntaria de los propietarios, siempre que sean compatibles con la ley, con las reglas de reparto equitativo de cargas y beneficios y con las condiciones generales de la actuación.

Los incentivos podrán incluir, según su viabilidad jurídica y financiera:

1. Prioridad para seleccionar unidades resultantes, cuando proceda y de acuerdo con reglas previamente definidas.
2. Asunción por el proyecto de determinados gastos notariales y de registro, cuando resulte legalmente viable.
3. Mecanismos de garantía de obligaciones de restitución o entrega, mediante instrumentos jurídicos y financieros admisibles.
4. Asesoría independiente durante la negociación.
5. Alternativas de restitución parcial, participación en el proyecto u otros mecanismos de vinculación compatibles con la ley.
6. Otras medidas objetivas, transparentes y debidamente sustentadas que promuevan la vinculación voluntaria.

Los criterios de acceso a los incentivos deberán ser públicos, verificables y compatibles con los derechos de los propietarios que no se vinculen voluntariamente.

Parágrafo 1. Los incentivos no podrán utilizarse para reducir el precio de adquisición o el valor indemnizatorio que corresponda conforme a la ley, ni para desconocer los derechos de quienes no acepten participar en la gestión asociada.

Parágrafo 2. Los municipios y distritos podrán adoptar incentivos tributarios sobre sus propios tributos mediante los instrumentos normativos correspondientes y con sujeción a las disposiciones constitucionales, fiscales y presupuestales aplicables, incluido el artículo 7 de la Ley 819 de 2003, cuando corresponda.

Artículo 2.2.5.10.5.5. Saneamiento predial. La entidad pública competente o la entidad gestora podrá orientar a los moradores sobre los mecanismos legalmente disponibles para el saneamiento de la titularidad y la situación jurídica de los inmuebles, incluidos los procesos de pertenencia, sucesiones, reconocimiento de mejoras y demás procedimientos aplicables.

El saneamiento predial se adelantará conforme a la legislación correspondiente y no constituirá requisito adicional para la adquisición de los inmuebles, salvo cuando una disposición legal lo exija expresamente para un supuesto particular.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

La orientación y el acompañamiento previstos en este artículo no sustituyen la intervención de las autoridades judiciales, notariales o administrativas competentes.

SECCIÓN 6

FINANCIACIÓN, SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y SEGUIMIENTO

Artículo 2.2.5.10.6.1. Instrumentos de financiación. Las medidas de protección podrán financiarse con los recursos e instrumentos legalmente disponibles, de acuerdo con las condiciones de cada actuación y con las competencias de las entidades que intervengan.

Entre las fuentes que podrán considerarse se encuentran:

1. Las cargas locales de la actuación y los demás recursos que integren legalmente su estructuración financiera.
2. Las permutas y los derechos de edificabilidad previstos en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, cuando procedan.
3. Los recursos provenientes de la participación en plusvalía, las compensaciones y las transferencias de derechos de edificabilidad, cuando su utilización resulte procedente conforme a las normas legales y territoriales aplicables.
4. Los subsidios familiares de vivienda, los programas de vivienda de interés social y prioritario y de arrendamiento, así como las líneas de crédito y demás mecanismos de financiación ofrecidos por la Nación, las entidades territoriales y las entidades del sistema financiero y de compensación familiar.
5. Los recursos propios de las entidades públicas y los demás instrumentos de financiación autorizados por la ley.
6. Los recursos privados comprometidos por los desarrolladores y demás participantes, conforme a las bases de la actuación y a los contratos o convenios aplicables.

La utilización de estas fuentes estará sujeta a las condiciones de acceso, destinación, disponibilidad presupuestal, competencia y demás requisitos establecidos en las disposiciones que las regulen.

Parágrafo 1. Los recursos destinados a las medidas de protección podrán administrarse mediante patrimonios autónomos u otros mecanismos jurídicos legalmente admisibles, con sujeción a las reglas de contratación, destinación específica, control y responsabilidad aplicables.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

Parágrafo 2. La financiación de las medidas deberá diferenciar los recursos destinados al precio de adquisición o valor indemnizatorio de aquellos destinados a las medidas sociales complementarias, sin perjuicio de las reglas legales aplicables.

Artículo 2.2.5.10.6.2. Solución de controversias. Las controversias relacionadas con la aplicación de las medidas de protección podrán someterse voluntariamente a mecanismos de mediación o conciliación, cuando la naturaleza de la controversia lo permita y de conformidad con las normas aplicables.

La utilización de estos mecanismos no será obligatoria como condición previa para ejercer acciones administrativas o judiciales, ni podrá implicar la renuncia a derechos irrenunciables.

La mediación o conciliación no modificará las competencias legales de las autoridades ni suspenderá los términos de los procedimientos de adquisición, salvo cuando la ley disponga expresamente lo contrario.

Artículo 2.2.5.10.6.3. Seguimiento a las medidas de protección. La entidad responsable de la actuación realizará seguimiento a la ejecución del plan de gestión social, con fundamento en los indicadores y mecanismos previstos en dicho instrumento.

El seguimiento comprenderá, como mínimo:

1. El avance de las actividades de información y participación.
2. La actualización y consistencia del censo socioeconómico.
3. El estado de ejecución de las medidas de protección.
4. El cumplimiento de las responsabilidades asignadas a cada interviniente.
5. La ejecución de las fuentes de financiación identificadas.
6. La recepción y atención de las observaciones, peticiones y reclamaciones presentadas por los moradores.
7. La identificación de dificultades de implementación y las medidas correctivas adoptadas.
8. El estado de las medidas dirigidas a la permanencia o reubicación de las unidades productivas, cuando corresponda.

Los resultados se documentarán y estarán disponibles para las autoridades competentes, conforme a las normas sobre publicidad, transparencia y protección de datos personales.

Parágrafo. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio podrá promover, en el marco de sus competencias, mecanismos de asistencia y recopilación de información que permitan identificar dificultades de implementación y formular

recomendaciones de mejora regulatoria, sin sustituir las competencias de las entidades territoriales.

Artículo 2.2.5.10.6.4. Asistencia técnica. El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio brindará asistencia técnica a los municipios y distritos para la aplicación de los lineamientos previstos en este capítulo, dentro del marco de sus competencias.

La asistencia podrá comprender orientaciones metodológicas para la elaboración del censo socioeconómico, la formulación de planes de gestión social, la articulación con los instrumentos de ordenamiento territorial, la estructuración financiera y el seguimiento de las medidas de protección.

La asistencia técnica no sustituirá las competencias de las entidades territoriales ni constituirá una aprobación previa de los proyectos, de los avalúos o de las decisiones de adquisición de inmuebles."

Artículo 2. Modificación del parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2 del Decreto 1077 de 2015. Modifíquese el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 785 de 2026, el cual quedará así:

"**Parágrafo 3.** Cuando se acepte la concurrencia de terceros en programas o proyectos de renovación urbana, el contrato o convenio correspondiente definirá las obligaciones de las partes en relación con las medidas de protección de moradores previstas en el plan de gestión social, su financiación, ejecución, seguimiento y mecanismos de coordinación, sin perjuicio de las competencias y obligaciones que la Constitución y la ley asignan a las entidades públicas.

La concurrencia de terceros se adelantará con sujeción a los supuestos, requisitos, competencias y procedimientos previstos en la Ley 388 de 1997 y las demás normas aplicables. La aplicación de los mecanismos de protección de moradores no modificará las condiciones legales para la procedencia de la concurrencia ni transferirá a los terceros concurrentes facultades que correspondan exclusivamente a las autoridades públicas.

En las actuaciones ejecutadas mediante unidades de actuación urbanística, la manifestación de interés de los propietarios podrá formar parte de los mecanismos de información y gestión asociada, conforme a las bases de la actuación y a las disposiciones legales aplicables, sin que la falta de manifestación constituya por sí misma un requisito habilitante para la concurrencia".

Artículo 3. Modificación de los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4 del Decreto 1077 de 2015. Modifíquense los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

del Decreto 1077 de 2015, adicionados por el Decreto 785 de 2026, en los siguientes términos, los cuales quedarán así:

"11. La identificación de los inmuebles objeto de adquisición y la información disponible sobre los moradores caracterizados en el censo socioeconómico de que trata el artículo 2.2.5.8.2.2 del presente decreto, de acuerdo con las normas sobre protección de datos personales y reserva legal.

12. La identificación de las medidas de protección previstas en el plan de gestión social que correspondan al tercero concurrente, cuando haya lugar a ellas, indicando su alcance, costo estimado, fuente de financiación, responsable de ejecución y mecanismos de seguimiento, sin perjuicio de las obligaciones y competencias que la Constitución y la ley asignan a las entidades públicas".

Artículo 4. Modificación del artículo 2.2.5.5.7 del Decreto 1077 de 2015. Modifíquese el artículo 2.2.5.5.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el Decreto 785 de 2026, en los siguientes términos, el cual quedará así:

"Artículo 2.2.5.5.7. Forma de pago del precio o valor indemnizatorio en programas de renovación urbana. En los procedimientos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles destinados al desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o el valor indemnizatorio se pagará conforme a las disposiciones legales aplicables.

Cuando proceda, podrán utilizarse las formas de pago previstas en el artículo 119 de la Ley 388 de 1997 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, así como los mecanismos reglamentarios compatibles con dichas disposiciones.

La aplicación de formas de pago mediante permuta con inmuebles resultantes de la actuación o derechos de edificabilidad deberá observar las condiciones, preferencias y garantías previstas en la ley, las normas urbanísticas y los instrumentos jurídicos correspondientes".

Artículo 5. Modificación de la definición de tratamiento de renovación urbana contenida en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015. Modifíquese la definición de "Tratamiento de renovación urbana" contenida en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, modificada por el Decreto 785 de 2026, así:

"***Tratamiento de renovación urbana.*** *Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial que están encaminadas a recuperar o transformar las áreas ya desarrolladas de las ciudades, con el fin de detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos y lograr, entre otros*

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

fines, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación; promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otros usos, o garantizar la adecuada rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo ello con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y a un mayor beneficio para la comunidad. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación, redesarrollo y revitalización, o las demás que establezcan los planes de ordenamiento territorial, de conformidad con las normas legales y reglamentarias aplicables."

Artículo 6. Regla sobre el anuncio de programas y proyectos de renovación urbana y la determinación del valor de adquisición. Adiciónese un parágrafo al artículo 2.2.5.4.1 del Decreto 1077 de 2015, en los siguientes términos:

"Parágrafo 1. En todo caso, también se procederá al anuncio de que trata este capítulo para la ejecución de programas, proyectos u obras de utilidad pública o interés social desarrollados mediante la concurrencia de terceros.

En los programas y proyectos de renovación urbana en los que se adelanten procedimientos de adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación, la determinación del precio de adquisición o del valor indemnizatorio observará las reglas legales aplicables al anuncio del proyecto y al mayor valor que este pueda generar en los inmuebles objeto de adquisición.

Para tal efecto, se aplicarán las disposiciones legales vigentes sobre avalúos, anuncio del proyecto y determinación del precio de adquisición o valor indemnizatorio, en particular las previstas en la Ley 388 de 1997 y las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

La aplicación de esta disposición no autoriza descuentos distintos de los permitidos por la ley ni modifica los métodos, parámetros, criterios y procedimientos de avalúo establecidos en las normas vigentes."

Artículo 7. Régimen de transición. Las actuaciones de renovación urbana en curso a la entrada en vigencia del presente decreto se sujetarán a las siguientes reglas:

1. **Planes parciales adoptados antes del 23 de julio de 2026.** Se ejecutarán conforme al régimen jurídico aplicable al momento de su adopción, sin perjuicio de las normas y disposiciones posteriores que resulten obligatorias.
2. **Planes parciales adoptados a partir del 23 de julio de 2026 y antes de la entrada en vigencia del presente decreto.** Continuarán ejecutándose conforme al régimen aplicable al momento de su adopción. El formulador, la entidad gestora o quien tenga legitimación para ello podrá solicitar que las actuaciones de gestión predial pendientes se ajusten a las

disposiciones del presente decreto, siempre que el ajuste sea jurídicamente procedente, se documente expresamente y no desconozca derechos adquiridos ni obligaciones previamente consolidadas.

3. **Planes parciales radicados y pendientes de adopción.** Continuarán su trámite conforme al régimen aplicable al momento de la radicación, salvo que el formulador solicite acogerse al presente decreto. En este último caso, deberá complementar la documentación con el censo socioeconómico y el plan de gestión social, sin que ello implique reiniciar el trámite, sin perjuicio de las actuaciones de revisión que resulten legalmente necesarias.
4. **Procesos de adquisición con oferta de compra comunicada.** Los procedimientos en los que se haya comunicado la oferta de compra antes de la entrada en vigencia del presente decreto continuarán conforme al régimen aplicable al momento de dicha comunicación, sin perjuicio de las normas de orden público y de las medidas de protección reconocidas que deban preservarse.
5. **Contratos o convenios de concurrencia de terceros.** Los contratos o convenios suscritos antes de la entrada en vigencia del presente decreto continuarán ejecutándose conforme a sus cláusulas y al régimen jurídico aplicable. Las partes podrán acordar ajustes para incorporar las disposiciones del presente decreto, siempre que sean jurídicamente procedentes y no desconozcan derechos de terceros ni obligaciones consolidadas.
6. **Actuaciones con medidas de protección reconocidas.** Las medidas reconocidas a los moradores en actos administrativos, bases de la actuación, contratos o convenios deberán respetarse en los términos establecidos en dichos instrumentos, sin perjuicio de las modificaciones legalmente procedentes y de los derechos y garantías establecidos en la Constitución y la ley.

Parágrafo 1. La decisión de acogerse al presente decreto deberá constar por escrito, identificar las disposiciones que se aplicarán y señalar los documentos o etapas que requieran ajuste. La decisión deberá adoptarse por quien tenga competencia para ello y comunicarse a los intervinientes afectados.

Parágrafo 2. La aplicación del régimen de transición no podrá utilizarse para desconocer derechos adquiridos, situaciones jurídicas consolidadas, obligaciones contractuales válidamente constituidas ni garantías reconocidas a los moradores, conforme al ordenamiento jurídico.

Parágrafo 3. En caso de acogimiento al nuevo régimen, los ajustes deberán realizarse de manera coordinada con los instrumentos de ordenamiento territorial, el plan parcial, las bases de la actuación y los contratos o convenios correspondientes, según resulte aplicable.

"Por el cual se adiciona el Capítulo 10 al Título 5 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1077 de 2015, en lo relacionado con la protección de moradores en las actuaciones de renovación urbana que requieran la gestión asociada del suelo o la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o expropiación; se modifican el parágrafo 3 del artículo 2.2.5.5.2, los numerales 11 y 12 del artículo 2.2.5.5.4, los artículos 2.2.1.1 y 2.2.5.5.7; y se dictan otras disposiciones."

Artículo 8. Vigencia y derogatorias El presente decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Diario Oficial y deroga el Decreto 785 de 2026.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dado en Bogotá, D.C., a los

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO,

JAIME ANDRÉS BELTRÁN MARTÍNEZ