



DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN

DECRETO NÚMERO

DE 2018

“Por medio del cual se modifica el artículo 2.2.2.1.3.2 y se adiciona la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional.”

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y, en desarrollo de la Ley 1508 de 2012, modificada por la Ley 1882 de 2018, y

CONSIDERANDO

Que de acuerdo con lo establecido en el párrafo 4 del artículo 5 de la Ley 1508 de 2012, modificado por el artículo 13 de la Ley 1882 de 2018, en proyectos de Asociación Público Privada de iniciativa pública e iniciativa privada, la entidad estatal competente podrá reconocer derechos reales sobre inmuebles que no se requieran para la prestación del servicio para el cual se desarrolló el proyecto, como componente de la retribución a inversionista privado.

Que de acuerdo con lo establecido en la disposición anteriormente citada, deberán reglamentarse las condiciones bajo las cuales se realizará el reconocimiento de los derechos reales y de explotación sobre inmuebles garantizando que su tasación sea acorde con su valor en el mercado y a las posibilidades de explotación económica del activo. Adicionalmente, dicha reglamentación deberá incluir las condiciones que permitan que el inversionista privado reciba los ingresos de la explotación económica o enajenación condicionados a la disponibilidad de la infraestructura y al cumplimiento de los estándares de calidad y niveles de servicio pactados.

Que la estructuración de esquemas de Asociación Público Privada conlleva la búsqueda de condiciones de autosostenibilidad financiera de los proyectos, para lo cual, se deben explorar diversas fuentes o esquemas de financiación y pago, tales como, la utilización de activos públicos como parte de la remuneración de los inversionistas privados, lo cual, de una parte, contribuye al cumplimiento de dicho cometido y, de otra, a la reducción del aporte de recursos públicos de naturaleza presupuestal por parte de las entidades públicas.

DECRETA

Artículo 1°. Modifíquese el artículo 2.2.2.1.3.2 del Decreto 1082 de 2015, el cual quedará así:

“Artículo 2.2.2.1.3.2. Aportes del Estado diferentes a los desembolsos de recursos públicos. Los aportes del Estado que no constituyen erogaciones del Tesoro Nacional provenientes del Presupuesto General de la Nación, del Presupuesto de las entidades territoriales o de otros Fondos Públicos no son desembolsos de recursos públicos.

“Por el cual se modifica el artículo 2.2.2.1.3.2 y se adiciona la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional.”

Los bienes objeto de aporte del Estado diferentes a los desembolsos de recursos públicos deberán estar valorados a precios de mercado de conformidad con la normatividad vigente, monto que deberá reflejarse en la estructuración financiera del proyecto como un esfuerzo financiero realizado por las entidades estatales respectivas.

Artículo 2°. Adicionar la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015 con los siguientes artículos:

Artículo 2.2.2.1.3.3. Derechos reales susceptibles de reconocimiento a título de retribución en proyectos de Asociación Público Privada. Serán susceptibles de reconocimiento, como retribución al inversionista privado en proyectos de Asociación Público Privada, los derechos reales sobre inmuebles definidos como tales en el Código Civil y en la normativa vigente, que por su naturaleza sean susceptibles de enajenación o que puedan ser entregados para su explotación.

Para los anteriores efectos, sólo podrá efectuarse el mencionado reconocimiento, cuando se predique que la respectiva entidad pública es titular del derecho real sobre el inmueble y tiene el poder de disposición sobre el mismo.

Parágrafo. Los bienes de uso público no serán susceptibles de enajenarse al inversionista privado a título de retribución. Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de explotación que sobre bienes de uso público puedan ser otorgados a los particulares, de conformidad con las normas que regulan la materia.

Artículo 2.2.2.1.3.4. Modos de retribución al inversionista privado asociados a derechos reales. La retribución al inversionista privado en proyectos de Asociación Público Privada podrá consistir en el reconocimiento de derechos reales sobre inmuebles. Para tales efectos se precisan los conceptos de enajenación y explotación de la siguiente forma:

Enajenación: Se entiende la enajenación como el acto de transferir el derecho real de dominio sobre el respectivo bien inmueble.

Explotación: Se entiende por explotación, el acto de disposición sobre los atributos accesorios del derecho real, es decir, del uso y del goce respecto al correspondiente bien.

Lo anterior, sin perjuicio de los límites a la enajenación sobre bienes de uso público.

Artículo 2.2.2.1.3.5. Prohibición de enajenación y explotación de bienes inmuebles fiscales adjudicables. Los bienes fiscales adjudicables, tales como, los baldíos y las minas, no serán susceptibles de entregarse a título de enajenación, ni de explotación al inversionista privado como retribución en proyectos de Asociación Público Privada.

Artículo 2.2.2.1.3.6. Identificación del bien o bienes sobre los que se transfieren derechos reales o de explotación. El reconocimiento de derechos reales sobre inmuebles o de explotación como componente de la retribución del inversionista privado requiere la identificación e individualización inequívoca del inmueble correspondiente, así como la información relacionada con su estado, gravámenes, cabida y linderos del mismo.

Artículo 2.2.2.1.3.7. Efectos de la vinculación de inmuebles para el desarrollo de proyectos de Asociación Público Privada. Los bienes inmuebles de propiedad de una entidad estatal que se vinculen a un proyecto de Asociación Público Privada, a título de aporte o retribución, serán considerados como requeridos para el ejercicio de las funciones de la respectiva entidad para efecto de lo previsto en el artículo 163 de la Ley 1753 de 2015, siempre y cuando la entidad estatal propietaria notifique a la Central de Inversiones S.A. (CISA), de su intención de vincularlos a un proyecto de Asociación Público Privada.

“Por el cual se modifica el artículo 2.2.2.1.3.2 y se adiciona la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional.”

Parágrafo. En proyectos de Asociación Público Privada, las entidades estatales, podrán contribuir al desarrollo de proyectos originados en otras entidades estatales, a través de la enajenación a título gratuito u oneroso de bienes inmuebles o el otorgamiento de derechos de explotación sobre los mismos. La manifestación de voluntad así expresada se entenderá surtida, siempre y cuando se atiendan las particulares normas que gobiernen la disposición de sus propios activos.

Los inmuebles de que trata el presente parágrafo serán excluidos de la definición que ofrece el inciso 1 del artículo 163 de la Ley 1753 de 2015, siempre y cuando se surtan las comunicaciones a las cuales hace referencia el presente artículo.

Artículo 2.2.2.1.3.8. Manejo presupuestal y contable de la remuneración de los bienes enajenados o entregados en explotación. La enajenación de bienes inmuebles o la disposición de derechos de explotación sobre los mismos, como retribución en proyectos de Asociación Público Privada, por parte de entidades públicas del orden nacional o entidades territoriales, no implicará una operación presupuestal en el gasto de la correspondiente entidad, no obstante, dicha enajenación deberá reflejarse en los respectivos registros contables.

Artículo 2.2.2.1.3.9. Autorizaciones para enajenar o entregar en explotación derechos reales sobre bienes inmuebles de entidades territoriales. Para efectos de lo dispuesto en los artículos 300 y 313 constitucionales, las asambleas departamentales y los concejos distritales y municipales, deberán autorizar expresamente al Gobernador o Alcalde para enajenar o disponer de derechos de explotación sobre bienes inmuebles. Dicha autorización podrá ser genérica, por tanto, no será indispensable la individualización de los bienes inmuebles susceptibles de enajenarse o cuyos derechos se darán en explotación.

Artículo 2.2.2.1.3.10. Tasación de derechos reales y de explotación sobre bienes inmuebles. Con el objetivo de que los derechos reales y de explotación sobre bienes inmuebles que serán objeto de retribución para el inversionista privado, sean tasados con base en su valor de mercado y las posibilidades de explotación económica del activo, las entidades estatales, deberán aplicar los principios y alguna de las metodologías que se mencionan en los numerales 2 y 3 del presente artículo.

1. Principios de valoración. La estimación de la remuneración a través de derechos reales de bienes inmuebles se fundamenta en el análisis técnico y comercial, de la mejor y más probable alternativa de destinación para los bienes a enajenar o explotar, que ejercerá el inversionista privado al recibir los bienes. Adicionalmente se deberán seguir las siguientes reglas en el momento de la valoración:

- 1.1. Durante el proceso de estructuración del proyecto se debe realizar un avalúo comercial del bien inmueble a enajenar en el estado en que se encuentre, según la metodología establecida en la Resolución 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o aquella que la modifique o sustituya, con el fin de compararlo con el resultado de la valoración según las metodologías que más adelante se describen. En ningún caso podrá utilizarse algún método de avalúo comercial que comparta la misma o similar metodología de valoración del presente artículo. El avalúo comercial podrá ser realizado por un evaluador perteneciente a la lonja de propiedad raíz del área de influencia en el cual se encuentre el bien inmueble, o por la entidad pública siempre y cuando cuente con el personal idóneo.
- 1.2. Si en el proceso de comparación se observa que el resultado de la valoración es inferior al del avalúo comercial del bien inmueble a enajenar, este no podrá ser utilizado como mecanismo de remuneración. Para efectos de la comparación esta deberá realizarse por cada bien inmueble; en el caso que durante la evaluación se identifique que el englobamiento

“Por el cual se modifica el artículo 2.2.2.1.3.2 y se adiciona la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional.”

de bienes inmuebles es una solución comercial viable, podrá compararse con la sumatoria de los avalúos comerciales respectivos.

- 1.3. La estimación de precios de venta por metro cuadrado a utilizar en la valoración del bien inmueble a enajenar corresponderá al promedio del precio de mercado en proyectos similares según el uso y la ubicación.
- 1.4. El estudio de estructuración de la APP deberá justificar adecuadamente el margen de utilidad a aplicar según las condiciones y ubicación del proyecto inmobiliario analizado.
- 1.5. El margen de utilidad utilizado en la valoración del bien inmueble a enajenar no podrá ser superior al treinta por ciento (30%).

2. Valoración de lotes. En el caso que la remuneración a través de derechos reales de inmuebles corresponda a la enajenación de lote, el valor a remunerar corresponderá a la diferencia entre el Valor Neto del Proyecto Inmobiliario potencial y el Costo de Construcción del proyecto que el asociado privado podría ejecutar en el área del lote que la entidad pública enajenaría. Para ello tendremos que:

$$[1] \text{ Valor Neto Proyecto Inmobiliario} = (1 - \text{Margen de Utilidad}) \times \text{Valor Ventas}$$

$$[2] \text{ Costo Construcción} = \text{Precio } m^2 \text{ Construcción} \times m^2 \text{ Construidos}$$

<i>Margen de Utilidad</i>	Corresponde a la utilidad bruta como porcentaje de las ventas del proyecto inmobiliario.
<i>Valor Ventas</i>	Corresponde al precio de venta del metro cuadrado de proyectos nuevos, multiplicado por el área vendible.

- (i) El área vendible corresponde a los metros cuadrados construidos libres de áreas de circulación.
- (ii) El costo de construcción puede incluir costo de demolición total o parcial.

3. Valoración de edificaciones. En el caso que la remuneración a través de derechos reales de inmuebles corresponda a la enajenación de una edificación, el valor a remunerar corresponderá a la diferencia entre el Valor Neto del Proyecto Inmobiliario y el Costo de Intervención de la edificación a enajenar por parte de la entidad pública. Para ello tendremos que:

$$[3] \text{ Valor Neto Proyecto Inmobiliario} = (1 - \text{margen de utilidad}) \times \text{Valor Ventas}$$

$$[4] \text{ Costo de Intervención} = \text{Costo Reforma} + \text{Costo Rehabilitación Sísmica}$$

<i>Margen de Utilidad</i>	Corresponde a la utilidad bruta como porcentaje de las ventas del proyecto inmobiliario.
<i>Valor Ventas</i>	Corresponde al precio de venta del metro cuadrado de proyectos reformados, multiplicado por el área vendible.
<i>Costo Reforma</i>	Corresponde al valor estimado por el estudio técnico realizado en la estructuración del proyecto, que indica el costo de realizar las labores de remodelación y/o renovación y/o restauración de la edificación.
<i>Costo Rehabilitación Sísmica</i>	Corresponde al valor estimado por el estudio técnico realizado en la estructuración del proyecto, que indica el costo de las actividades relacionadas en el capítulo H.10 del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) o de la norma que lo modifique o sustituya.

- (i) El área vendible corresponde a los metros cuadrados construidos libres de áreas de circulación.

“Por el cual se modifica el artículo 2.2.2.1.3.2 y se adiciona la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional.”

Parágrafo 1. En el caso que el bien inmueble a enajenar por parte de la entidad pública no se encuentre enmarcado dentro de las dos tipologías anteriores, se deberá utilizar una metodología que permita establecer el valor de mercado y de explotación económica del proyecto más probable que realizaría el asociado privado. En todo caso en aquellos proyectos que requieran de la validación financiera prevista el parágrafo 2 del artículo 27 de la Ley 1508 de 2012, deberá incorporarse en dicha validación el análisis de la metodología utilizada y de sus resultados.

Parágrafo 2. Cuando se trate de la explotación del derecho real de inmuebles bastará con incluir en el modelo financiero los flujos de entrada y salida de recursos del proyecto de explotación comercial, los cuales incluyen, pero no se limitan a: ingresos de explotación, construcción, reparación, mejoramiento, equipamiento, dotación, operación y mantenimiento, depreciaciones, amortizaciones, servicio de la deuda, impuestos, tasas y/o contribuciones.

Parágrafo 3. Las valoraciones a las cuales hace referencia el presente artículo formarán parte integral del modelo financiero del proyecto y se efectuarán bajo la responsabilidad de la entidad pública competente, sin perjuicio de la validación financiera que deberá efectuarse de acuerdo con lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 27 de la Ley 1508 de 2012, cuando ello aplique o de los estudios que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 1882 de 2018 deba contratar para la revisión y evaluación de Proyectos de Asociación Público Privada de iniciativa privada.

Los anteriores estudios que soportan la valoración efectuada o aceptada por la entidad pública competente no requerirán de la no objeción del Ministerio de Hacienda y Crédito Público en desarrollo del estudio de las condiciones financieras y las cláusulas contractuales del proyecto prevista en el inciso 3 del artículo 26 de la Ley 1508 de 2012. Dicho Ministerio efectuará los análisis y tramites de su competencia con fundamento en la valoración realizada por la entidad pública competente.

Parágrafo 4. El avalúo comercial y la valoración de derechos reales de bienes inmuebles tendrán una vigencia de dos (2) años contados a partir de la finalización de los estudios de factibilidad. En el caso que el avalúo comercial haya sido realizado por un miembro de la lonja de propiedad raíz el término correrá a partir de la fecha de emisión del avalúo.

Artículo 2.2.2.1.3.11. Garantías a favor de terceros. Para la debida ejecución del proyecto de Asociación Público Privada, la entidad pública podrá solicitar al inversionista privado la constitución de garantías y/o gravámenes que estime necesarios sobre los derechos que el respectivo contrato de Asociación Público Privada le concede.

El inversionista privado podrá conceder derechos de preferencia, celebrar promesas de compraventa sujetas a condición y demás mecanismos que permitan un eventual traslado de la titularidad del bien inmueble que le será transferido a favor de los financiadores del proyecto o terceros. El inversionista privado tendrá libertad para pactar los términos y condiciones bajo los cuales se obligará a transferir el inmueble y podrá utilizar cualquier modalidad contractual que permita trasladar el derecho de dominio sobre el bien inmueble, siempre y cuando dichos acuerdos no estén en conflicto con lo establecido en el contrato de Asociación Público Privada.

Artículo 2.2.1.3.12. Reconocimiento de derechos reales o de explotación El reconocimiento de derechos reales o de explotación sobre bienes inmuebles como componente de la retribución al contratista, se realizará en favor de la persona natural o jurídica que figure como inversionista privado del proyecto de Asociación Público Privada o de sus financiadores, en el caso previsto en el artículo 30 de la Ley 1508 de 2012. Dicha transferencia sólo podrá realizarse, cuando la infraestructura se encuentre disponible, cumpliendo los niveles de servicio y estándares de calidad pactados en el respectivo contrato.

“Por el cual se modifica el artículo 2.2.2.1.3.2 y se adiciona la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 1 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Decreto Único Reglamentario del sector Administrativo de Planeación Nacional.”

Sin perjuicio de lo anterior, en los proyectos en los que se establezcan unidades funcionales, se podrán transferir derechos reales o de explotación sobre bienes inmuebles, conforme se produzca la disponibilidad de la infraestructura y el cumplimiento de los niveles de servicios y estándares de calidad pactados para la respectiva unidad funcional. En ningún caso, el valor del derecho a transferir puede ser superior al presupuesto estimado de inversión de la correspondiente unidad funcional.

Tratándose de proyectos que cuentan con unidades funcionales con disponibilidad parcial y estándares de calidad para efectos de la retribución, el reconocimiento de derechos reales o de explotación sobre bienes inmuebles, solo podrá efectuarse una vez la totalidad de la respectiva unidad funcional se encuentre disponible, cumpliendo niveles de servicio y estándares de calidad.

Artículo 3°. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D. C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

ALBERTO CARRASQUILLA BARRERA

LA DIRECTORA DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN

GLORIA AMPARO ALONSO MÁSMELA