



## DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN

DECRETO NÚMERO

DE 2023

“Por el cual se adicionan unos artículos a la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar el reconocimiento de derechos reales y de explotación sobre inmuebles como componente de la retribución al inversionista privado en proyectos de Asociación Público Privada”.

### 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, el parágrafo 4 del artículo 5 de la Ley 1508 de 2012 modificado por el artículo 13 de la Ley 1882 de 2018, y

### CONSIDERANDO

Que la Ley 1508 de 2012 *“Por la cual se establece el régimen jurídico de las Asociaciones Público Privadas, se dictan normas orgánicas de presupuesto y se dictan otras disposiciones”* dispone en su artículo 1º que: *“Las Asociaciones Público Privadas son un instrumento de vinculación de capital privado, que se materializan en un contrato entre una entidad estatal y una persona natural o jurídica de derecho privado, para la provisión de bienes públicos y de sus servicios relacionados, que involucra la retención y transferencia de riesgos entre las partes y mecanismos de pago, relacionados con la disponibilidad y el nivel de servicio de la infraestructura y/o servicio”*.

Que el artículo 5 de la Ley 1508 de 2012 referente al derecho a retribuciones en esta clase de proyectos, establece que el derecho al recaudo de recursos por la explotación económica del proyecto, así como a recibir desembolsos de recursos públicos o a cualquier otra retribución, estará condicionado a la disponibilidad de la infraestructura, al cumplimiento de niveles de servicio, y estándares de calidad en las distintas unidades funcionales o etapas del proyecto, y los demás requisitos que determine el reglamento.

Que de acuerdo con lo establecido en el parágrafo 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 y de explotación sobre inmuebles que no se requieran para la prestación del servicio para el cual se desarrolló el proyecto, como componente de la retribución al inversionista privado.

Que tratándose de proyectos de Asociación Público-Privada de iniciativa privada, el valor de los predios en los que se ubican los inmuebles sobre los que se podrán reconocer derechos reales no podrá ser superior al 30% del presupuesto estimado de inversión del proyecto. En todo caso, la restricción aquí prevista computará dentro del límite del artículo 17 de la Ley 1508 de 2012, es decir que, para proyectos diferentes a infraestructura de transporte no podrán ser superiores al 30% del presupuesto estimado de inversión y tratándose de proyectos de infraestructura vial de carreteras no podrá ser superior al 20% del presupuesto estimado de inversión del proyecto.

“Por el cual se adicionan unos artículos a la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar el reconocimiento de derechos reales y de explotación sobre inmuebles como componente de la retribución al inversionista privado en proyectos de Asociación Público-Privada”.

Que, según la disposición anteriormente citada, el Gobierno nacional está facultado para reglamentar 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, esta reglamentación incluirá las condiciones que permitan que el inversionista privado reciba los ingresos de la explotación económica o el reconocimiento de derechos reales que impliquen la transferencia de dominio condicionados a la disponibilidad de la infraestructura y al cumplimiento de los estándares de calidad y niveles de servicio pactados.

Que el reconocimiento de derechos reales y de explotación total o parcial sobre bienes inmuebles fiscales como componente de la retribución en proyectos de Asociación Público Privada, se traduce en una disminución en las erogaciones del Tesoro Nacional provenientes del Presupuesto General de la Nación, del Presupuesto de las Entidades Territoriales, entidades descentralizadas o de otros Fondos Públicos, tales como el Sistema General de Regalías, adicionalmente permite maximizar el valor de los bienes inmuebles fiscales objeto del aporte en especie.

Que con el fin de que los ciudadanos o grupos de interés participaran en el proceso de producción normativa, a través de opiniones, sugerencias o propuestas alternativas, este decreto como su memoria justificativa fue publicado en la página web del Departamento Nacional de Planeación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1.2.1.14 del Decreto 1081 de 2015.

Que en mérito de lo expuesto,

## DECRETA

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

**Artículo 2.2.2.1.3.3. Modos de retribución al inversionista privado asociados a derechos reales.** La retribución al inversionista privado en proyectos de Asociación Público-Privada podrá incluir el reconocimiento de derechos reales sobre bienes inmuebles fiscales, que no se requieran para la prestación del servicio para el cual se desarrolló el proyecto, o la explotación total o parcial sobre los mismos. Para efectos de la presente sección, se deberán tener en cuenta los siguientes conceptos:

**Bienes Inmuebles Fiscales.** Son aquellos que pertenecen a sujetos de derecho público de cualquier naturaleza u orden y que, por lo general, están destinados al cumplimiento de las funciones o servicios públicos, tales como los terrenos, edificios, fincas, granjas, entre otros. Es decir, los bienes fiscales están afectos al desarrollo de su misión y son utilizados para sus actividades, o pueden constituir una reserva patrimonial para fines de utilidad común.

**Derecho real:** Es un derecho de carácter patrimonial que ejerce una persona natural o jurídica sobre una cosa sin respecto a determinada persona, que es susceptible de apropiación y oponible ante terceros, y que puede implicar la transferencia de dominio de los bienes inmuebles fiscales de que trata este Decreto.

**Dominio:** Es la propiedad, el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella, siempre que no sea contra la ley o contra derecho ajeno.

“Por el cual se adicionan unos artículos a la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar el reconocimiento de derechos reales y de explotación sobre inmuebles como componente de la retribución al inversionista privado en proyectos de Asociación Público-Privada”.

**Explotación:** El acto de disposición sobre los atributos accesorios al derecho de dominio de los bienes inmuebles fiscales, es decir, del uso y del goce respecto al correspondiente bien inmueble.

**Trasferencia de Dominio:** Acto jurídico mediante el cual una entidad pública transmite la propiedad del o los bienes inmuebles que será (n) parte de los componentes de la retribución que se pacta con el particular en el marco de un contrato de asociación público privada de iniciativa pública o privada.

**Artículo 2.2.2.1.3.4. Derechos reales y de explotación 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 durante la vigencia del respectivo contrato, el derecho real de dominio o aquellos considerados en este decreto como de explotación total o parcial sobre bienes inmuebles fiscales que no se requieran para la prestación del servicio para el cual se desarrolla el proyecto de Asociación Público Privada.

Para los anteriores efectos, solo podrán ser parte del esquema de reconocimiento, los bienes respecto de los cuales la respectiva entidad pública contratante sea el titular del derecho real de dominio y en consecuencia ostente la disposición sobre los mismos, así como que se encuentren libres de gravámenes que afecten la titularidad o el ejercicio pleno del derecho de dominio. Esta condición debe verificarse durante la fase de estructuración del proyecto y antes de iniciar el trámite de aprobación de la valoración de obligaciones contingentes y no objeción de condiciones financieras, de que trata la Ley 1508 de 2012, según corresponda.

**Parágrafo:** En el contrato de Asociación Público Privada se deberá tener en cuenta para efectos de su liquidación, los eventos en que opere una causal de terminación anticipada, o una autoridad judicial declare la nulidad absoluta del contrato estatal, o cuando una autoridad administrativa o judicial o la respectiva entidad estatal contratante ordene su terminación originada en una causal de nulidad absoluta. Una vez efectuado el reconocimiento del derecho real con transferencia del derecho de dominio como componente de la retribución, en los eventos en que opere una causal de terminación anticipada, no habrá lugar a reclamación o devolución del bien inmueble fiscal por parte del inversionista privado y este deberá ser tenido en cuenta como componente de las fórmulas de terminación pactadas.

Cuando se trate de derechos reales que no implican la transferencia de dominio, ocurrido alguno de los eventos de terminación anticipada, declaratoria de nulidad absoluta o terminación por mandato de una autoridad administrativa o judicial, cesarán los derechos que se hayan reconocido sobre el bien inmueble, siendo una obligación del contratista revertir a la entidad pública contratante el inmueble como mínimo en las mismas condiciones en que fue puesto a su disposición.

**Artículo 2.2.2.1.3.5. Prohibición de enajenación y explotación de bienes inmuebles fiscales adjudicables.** Los bienes fiscales adjudicables, tales como, baldíos y aquellos bienes inmuebles donde se adelanten actividades de explotación minera reconocidos previamente, no serán susceptibles de entregarse a título de enajenación, ni de explotación, ni a ningún otro título al inversionista privado como retribución en proyectos de Asociación Público Privada.

“Por el cual se adicionan unos artículos a la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar el reconocimiento de derechos reales y de explotación sobre inmuebles como componente de la retribución al inversionista privado 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.** La inclusión de derechos reales sobre inmuebles o de explotación total o parcial como componente de la retribución del inversionista privado requiere la identificación e individualización inequívoca del bien inmueble, así como la información relacionada con su estado, el respectivo estudio de títulos, la verificación de que se encuentra libre de gravámenes que afecten la titularidad o el ejercicio pleno del derecho de dominio para el caso de bienes inmuebles fiscales, y el estudio de cabida y linderos, actividades que deben ser desarrolladas durante la etapa de estructuración del proyecto.

**Artículo 2.2.2.1.3.7. Efectos de la vinculación de bienes inmuebles fiscales para el desarrollo de proyectos de Asociación Público-Privada.** Los bienes inmuebles fiscales que se vinculen a un proyecto de Asociación Público-Privada, a título de 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 comunique a la Central de Inversiones S.A. (CISA), su intención de vincularlos a un proyecto de Asociación Público-Privada.

**Parágrafo 1:** En proyectos de Asociación Público-Privada, las entidades estatales, podrán contribuir al desarrollo de proyectos originados en otras entidades estatales, a través de la transferencia a título gratuito u oneroso de bienes inmuebles o el otorgamiento de derechos de explotación total o parcial sobre los mismos a la entidad estatal de la que se originó el proyecto. La manifestación de voluntad así expresada se deberá realizar antes de iniciar el trámite de concepto de aprobación de obligaciones contingentes y no objeción de condiciones financieras, de que trata la Ley 1508 de 2012, según corresponda y se entenderá surtida, siempre y cuando se atiendan las particulares normas que gobiernen la disposición de sus propios activos, para lo cual podrán mediante acto administrativo o convenio interadministrativo realizar la transferencia del bien inmueble a la respectiva entidad que lo haya solicitado.

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 surta la comunicación a la cual hace referencia el presente artículo.

**Parágrafo 2:** La vinculación de bienes inmuebles fiscales para el desarrollo de proyectos de Asociación Público-Privada deberá efectuarse de conformidad con los límites establecidos en el el parágrafo 4 del artículo 5 de la Ley 1508 de 2012, modificado por el artículo 13 de la Ley 1882 de 2018 y el inciso 2 del artículo 17 de la Ley 1508 de 2012, según corresponda de acuerdo con la naturaleza del proyecto.

**Artículo 2.2.2.1.3.8 Estimación de derechos reales y de explotación sobre bienes inmuebles.** La estimación de los derechos reales sobre bienes inmuebles que se reconocerán como retribución del inversionista se realizará adoptando el método residual establecido en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, o la norma que la modifique o sustituya. La estructuración del proyecto de Asociación Público Privada deberá contener el análisis y valoración del inmueble que se entregará a título de retribución del inversionista privado. La valoración debe ir acompañada por una certificación de un perito autorizado por el IGAC y miembro de la lonja.

En el evento en que la retribución del inversionista privado se realice mediante el reconocimiento de derechos de explotación sobre bienes inmuebles fiscales, en el modelo financiero se deben incluir los flujos de entrada y salida de recursos del proyecto que maximicen el potencial de explotación comercial, los cuales incluyen, pero no se limitan, a

“Por el cual se adicionan unos artículos a la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar el reconocimiento de derechos reales y de explotación sobre inmuebles como componente de la retribución al inversionista privado en proyectos de Asociación Público-Privada”.

-----  
ingresos de explotación, construcción, reparación, mejoramiento, equipamiento, dotación, operación y mantenimiento, según corresponda. Dentro de este flujo se deberá incorporar la proyección de retribución que tendrá el inversionista privado.

**Parágrafo 1.** En el evento en que el bien inmueble a través del cual se efectuó la retribución del inversionista privado no se pueda valorar a través del método residual, se deberá utilizar alguna de las metodologías establecidas en la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC, o la norma que la modifique o sustituya, que permita establecer el valor de mercado y de explotación económica del proyecto más probable que realizaría el inversionista 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 y la no objeción de condiciones financieras contemplada en el artículo 26 de la Ley 1508 de 2012, deberá incorporarse el análisis de la metodología utilizada y de sus resultados. La entidad contratante deberá certificar que la metodología adoptada cumple con los criterios de valor de mercado y de explotación económica teniendo en cuenta el mayor y mejor uso del bien inmueble.

**Parágrafo 2.** Las valoraciones a las cuales hace referencia el presente artículo formarán parte integral del modelo financiero del proyecto y se desarrollarán 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.

La entidad contratante deberá enviar al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, junto con el modelo financiero respectivo, una certificación firmada por el representante legal de la entidad, en la que se manifieste la razonabilidad de los montos incluidos en el modelo financiero y el cumplimiento de los trámites legales estipulados en el presente decreto y en las demás normas aplicables. Los estudios que soportan la valoración efectuada o aceptada por la entidad pública competente serán considerados insumos por parte del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, en desarrollo del estudio de las condiciones financieras y las cláusulas contractuales del proyecto, previsto en el inciso 3 del artículo 26 de la Ley 1508 de 2012. En ningún caso, el Ministerio de Hacienda y Crédito Público verificará la correcta aplicabilidad de dicha valoración. Los representantes legales de las entidades deberán responder disciplinaria, fiscal y penalmente por la veracidad de la información certificada.

**Parágrafo 3.** La estimación de los derechos reales y de explotación total o parcial de los bienes inmuebles debe tener en cuenta su caracterización y el uso del suelo permitido para ellos de acuerdo con la normativa vigente y aplicable, el cual debe maximizar el aporte a título de retribución.

**Artículo 2.2.2.1.3.10 Garantías a favor de la entidad contratante:** En el evento en que el esquema de reconocimiento contemple la restitución de la tenencia material de los inmuebles a la Entidad contratante, esta podrá contemplar en el respectivo contrato las garantías que estime necesarias.

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, siempre y cuando se encuentre suscrito el contrato de Asociación Público-Privada y la entidad pública haya realizado los actos tendientes a la transferencia de dominio del bien

“Por el cual se adicionan unos artículos a la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar el reconocimiento de derechos reales y de explotación sobre inmuebles como componente de la retribución al inversionista privado en proyectos de Asociación Público-Privada”.

-----  
inmueble. 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 2.2.2.1.3.11. 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. Para efectos del reconocimiento de derechos reales o de explotación sobre inmuebles se utilizará como mecanismo para ejecutar dicho reconocimiento el patrimonio autónomo que constituya el contratista para la administración de los recursos del proyecto, mediante el aporte de los bienes inmuebles fiscales a dicho fideicomiso o la cesión de los derechos económicos derivados de la explotación conferida al inversionista privado Sin embargo, la transferencia del derecho de dominio de los inmuebles al inversionista o el beneficio efectivo de los derechos de explotación conferidos a este están condicionados a la disponibilidad total o parcial de la infraestructura, según corresponda, de acuerdo con el tipo de proyecto y al cumplimiento de los estándares de calidad y niveles de servicio pactados. La estructuración del proyecto y el contrato deberán dar cuenta de las condiciones para efectuar la transferencia de dominio y el goce efectivo de los derechos de explotación conferidos, así como las condiciones bajo cuales dichos derechos serán valorados y tenidos en cuenta en los diferentes eventos de liquidación del contrato.

**Parágrafo 1:** Efectuada la transferencia de dominio de bienes inmuebles en las condiciones establecidas en el presente decreto y en el respectivo contrato, el inversionista privado contará con libre disposición sobre dicho inmueble, y en tal condición le corresponderá asumir las cargas y los efectos de eventuales modificaciones que limiten el derecho de propiedad o la valoración del inmueble con posterioridad a dicha transferencia.

**Parágrafo 2:** Previo al reconocimiento del derecho real o de explotación total o parcial, se deberá contar con una valoración certificada por un perito autorizado por el IGAC y miembro de la lonja de propiedad raíz seleccionado por la entidad contratante con una vigencia no inferior a noventa (90) días calendario. Para tales efectos El inversionista privado, actuando como fideicomitente, deberá fondear en el Patrimonio Autónomo del proyecto, en la cuantía y oportunidad establecidos en el contrato, los recursos requeridos para la realización de dicha valoración.

En caso de que el resultado de la valoración efectuada sea mayor a la valoración estimada contractualmente, la diferencia deberá ser reconocida a favor de la entidad pública contratante mediante la reducción equivalente del monto de desembolsos de recursos públicos a cargo de la entidad contratante o mediante el fondeo de dichos recursos en el mecanismo líquido previsto en el numeral 5 del artículo 2.2.2.1.5.1. del Decreto 1082 de 2015 o la norma que la modifique o sustituya. En el evento en que la valoración obtenida sea inferior a la estimada contractualmente, dicha diferencia será compensada de acuerdo con las condiciones que se establezcan contractualmente.

**Artículo 2°.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y adiciona los artículos 2.2.2.1.3.3, 2.2.2.1.3.4, 2.2.2.1.3.5, 2.2.2.1.3.6, 2.2.2.1.3.7, 2.2.2.1.3.8, 2.2.2.1.3.9, 2.2.2.1.3.10 y 2.2.2.1.3.11 a la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015.

“Por el cual se adicionan unos artículos a la Sección 3 del Capítulo 1 del Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1082 de 2015, Único Reglamentario del Sector Administrativo de Planeación Nacional, con el fin de reglamentar el reconocimiento de derechos reales y de explotación sobre inmuebles como componente de la retribución al inversionista privado en proyectos de Asociación Público-Privada”.

---

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en Bogotá, D. C., a los

EL MINISTRO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO

**RICARDO BONILLA GONZÁLEZ**

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN

**JORGE IVAN GONZÁLEZ BORRERO**