



Expropiación administrativa, función social de la propiedad y garantía del justo precio bajo la
Ley 388 de 1997

María del Carmen Omaña Tamayo

Trabajo de grado presentado para optar al título de Magíster en Derecho

Directora

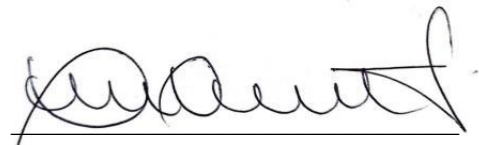
Sandra Liliana Pérez Henao

Magíster en Derecho

Universidad Pontificia Bolivariana
Escuela de Derecho y Ciencias Políticas
Maestría en Derecho
Medellín, Antioquia, Colombia
2025

Declaración de originalidad

Declaro que este trabajo de grado no ha sido presentado con anterioridad para optar a un título, ya sea en igual forma o con variaciones, en esta o en cualquiera otra universidad. Declaro, así mismo, que he respetado los derechos de autor y he hecho uso correcto de las normas de citación de fuentes, con base en lo dispuesto en las normas de publicación previstas en los reglamentos de la Universidad.



María del Carmen Omaña Tamayo

Resumen

Este trabajo examina si la expropiación administrativa, a la luz del artículo 58 de la Constitución Política de 1991, cumple efectivamente con la función social de la propiedad o si, por el contrario, persiste un vacío normativo que debería ser enmendado para permitir al administrado controvertir el avalúo dentro del procedimiento administrativo, buscando garantizar el pago de un justo precio bajo los principios de debido proceso, contradicción y derecho de defensa. Su objetivo es generar una reflexión jurídica crítica sobre el procedimiento de expropiación por vía administrativa, abordado desde el mandato constitucional de la función social de la propiedad y la garantía del justo precio, pues la ausencia de un estándar uniforme que asegure una valoración justa y objetiva del bien, sumada a la discrecionalidad con la que puede operar la administración, ha configurado un escenario de incertidumbre jurídica, que afecta no solo la seguridad patrimonial de los ciudadanos, sino la legitimidad misma de las decisiones públicas sobre el dominio privado. A partir de un análisis normativo, doctrinal y jurisprudencial, el estudio desarrolla una lectura crítica de la Ley 388 de 1997, con énfasis en las fases procesales que deberían permitir la participación activa del afectado y la garantía de una compensación equitativa, conforme al mandato constitucional. Igualmente, la investigación incorpora un enfoque metodológico jurídico-crítico que facilita evaluar la suficiencia de los mecanismos actuales frente a principios sustantivos de justicia material, y dicha perspectiva no solo evidencia limitaciones en la regulación vigente, sino que también abre la discusión sobre la necesidad de reformas normativas y de interpretaciones más garantistas que fortalezcan la legitimidad del procedimiento expropiatorio.

Palabras clave: derecho a la propiedad privada, expropiación, función social, indemnización, interés social, justo precio, mecanismos alternativos, utilidad pública.

Abstract

This paper analyzes whether administrative expropriation, under Article 58 of the 1991 Colombian Constitution, effectively fulfills the social function of property or, on the contrary, whether a regulatory gap persists that should be addressed in order to allow citizens to challenge the appraisal within the administrative procedure. In this way, the research seeks to ensure the payment of a fair price consistent with the principles of due process, contradiction, and the right to defense. The research makes a relevant contribution to the study of administrative expropriation procedures in Colombia by addressing the tensions that arise between the public interest guiding state intervention and the individual rights of property owners, particularly in relation to compensation. Its main value lies in highlighting the need to balance the efficiency of public management with the protection of constitutional guarantees safeguarding private property. Based on a normative, doctrinal, and jurisprudential analysis, the study develops a critical reading of Law 388 of 1997, with emphasis on the procedural stages that should enable the active participation of the affected party and the assurance of equitable compensation, in accordance with constitutional mandates. Likewise, the research adopts a legal-critical methodological approach that allows an assessment of the adequacy of current mechanisms against substantive principles of material justice. This perspective not only reveals limitations in the existing regulation but also opens the discussion on the need for legal reforms and more rights-oriented interpretations that strengthen the legitimacy of the expropriation procedure.

Keywords: Right to Private Property, Expropriation, Social Function, Compensation, Social Interest, Fair Price, Alternative Mechanisms, Public Utility.

Contenido

Resumen.....	3
Introducción	6
1. La expropiación administrativa, definición y alcances de la figura respecto a la función social de la propiedad, atendiendo al artículo 58 de la Constitución	9
1.1 Marco conceptual de la expropiación.....	9
1.2 Fundamento constitucional de la expropiación.....	10
1.3 Función social de la propiedad y su impacto	11
1.4 Alcances de la figura de la expropiación.....	13
2. Fases, trámites y oportunidades para el administrado discutir el avalúo antes de la interposición de la demanda judicial en materia de expropiación, a partir de la Ley 388 de 1997	15
2.1 Procedimiento general de la expropiación	15
2.2 Enajenación voluntaria y su carácter previo	16
2.3 Expropiación administrativa: características, diferencias con la judicial y alcance	17
2.4 Jurisprudencia constitucional sobre la expropiación administrativa.....	18
2.5 Análisis crítico del procedimiento de expropiación administrativa	19
3. Criterios utilizados para definir y garantizar el justo precio, atendiendo al debido proceso, el derecho de defensa y la garantía de contradicción, a partir del artículo 29 de la Constitución Política y la Ley 388 de 1997	22
3.1 Justo precio como principio constitucional.....	22
3.2 Debido proceso y derecho de defensa en la expropiación administrativa.....	23
3.3 Garantía de contradicción en el avalúo y la determinación de la indemnización	24
3.4 Proporcionalidad y el justo precio como límites al poder.....	25
4. Conclusiones.....	26
Referencias.....	28

Introducción

El derecho de propiedad en Colombia, consagrado en la Constitución Política de 1991, se encuentra ligado a la función social que le otorga un carácter colectivo, esta visión reconoce que la propiedad privada no puede concebirse de manera absoluta, pues debe responder a necesidades que trascienden el interés individual, y en virtud de este marco se incorpora la figura de la expropiación como un instrumento excepcional del Estado para materializar fines de utilidad pública o interés social.

La Ley 388 de 1997 desarrolla este mandato constitucional y brinda un marco para que la Nación y las entidades territoriales puedan ejercer la expropiación administrativa. Su diseño normativo busca garantizar que este mecanismo no sea utilizado de manera arbitraria, sino como una herramienta legítima que armonice la planeación del desarrollo territorial con la protección de los derechos de los particulares. No obstante, la práctica ha evidenciado tensiones entre el derecho de dominio de los ciudadanos y la facultad estatal de adquirir bienes para proyectos de infraestructura o urbanismo, pues estas tensiones surgen principalmente en torno a la indemnización, elemento indispensable para que la expropiación sea compatible con el principio de justicia y con la seguridad jurídica de los administrados.

Aunque la Constitución exige el pago previo de una compensación, los mecanismos actuales presentan vacíos: el cálculo del valor real de los bienes se ha configurado bajo reglas generales, que en muchos casos no permiten una discusión efectiva dentro del procedimiento administrativo, todo esto genera que, en la práctica, el expropiado deba acudir a la vía judicial para controvertir los avalúos, lo cual ralentiza el proceso y genera costos adicionales.

En un contexto donde la rapidez resulta esencial para ejecutar obras de interés público, estas limitaciones se convierten en obstáculos para la eficacia administrativa, toda vez que la ausencia de una fase previa que garantice el pago de un precio justo afecta no solo al propietario, sino también al propio Estado que enfrenta mayores cargas procesales y retrasos en la materialización de proyectos estratégicos.

De esta problemática surge la pregunta central que orienta la investigación: ¿cumple la expropiación administrativa, en el marco del artículo 58 de la Constitución, la función social de la propiedad, o existe un vacío legal que impide al ciudadano discutir el avalúo dentro del procedimiento administrativo?

Para abordar este interrogante se realizó un rastreo bibliográfico en diversas fuentes académicas y jurídicas, el análisis permitió identificar que, si bien existe abundante literatura sobre la normatividad aplicable y la jurisprudencia de las Altas Cortes, aún es escasa la producción que examine de manera crítica la etapa previa de discusión del avalúo como condición para garantizar el pago de un precio justo. Este vacío académico y práctico justifica la pertinencia de este estudio que quiere comprender los alcances y limitaciones del procedimiento de expropiación. La investigación no solo aporta a la teoría jurídica, sino que también tiene implicaciones concretas relacionadas con la legitimidad de las decisiones públicas y con la protección efectiva de los derechos patrimoniales de los ciudadanos.

El trabajo se organiza en tres capítulos: el primero, explora la definición y los alcances de la expropiación en relación con la función social de la propiedad a partir del marco constitucional; el segundo, desarrolla las fases y trámites previstos en la Ley 388 de 1997, haciendo especial énfasis en las oportunidades de defensa para el administrado y, el tercero, analiza los criterios y mecanismos que deberían asegurar la fijación de un precio justo, respetando los principios de contradicción, debido proceso y defensa.

En cuanto al enfoque metodológico, la investigación se sitúa en un paradigma jurídico-crítico que permite analizar el derecho desde sus propias normas y jurisprudencia, pero al mismo tiempo valorar su impacto en la realidad social, lo cual se traduce en un análisis cualitativo, de carácter documental y jurisprudencial, centrado en fuentes normativas, sentencias y doctrina especializada. El método utilizado, combina la interpretación hermenéutica con un análisis crítico, de esta forma, se descompusieron los textos normativos y jurisprudenciales en categorías sustantivas –función social, justo precio y garantías procesales– y se realizó una síntesis que permite evaluar la coherencia del procedimiento con los principios constitucionales que lo sustentan.

Los resultados iniciales muestran la ausencia de estándares uniformes en la valoración de bienes objeto de expropiación, por lo que la discrecionalidad administrativa y la falta de claridad en los criterios, generan un clima de inseguridad jurídica que afecta tanto la protección del derecho de propiedad como la confianza en la administración pública. En este sentido, la investigación aporta un análisis integral de los elementos normativos, doctrinales y jurisprudenciales relacionados con la expropiación administrativa, aquí el objetivo es establecer si el régimen vigente logra equilibrar la protección del derecho de propiedad con la función social que justifica

la intervención estatal, y si el procedimiento actual responde adecuadamente a los principios de proporcionalidad, justicia y transparencia.

1. La expropiación administrativa, definición y alcances de la figura respecto a la función social de la propiedad, atendiendo al artículo 58 de la Constitución

1.1 Marco conceptual de la expropiación

La expropiación en el ordenamiento colombiano se configura como un mecanismo excepcional que habilita al Estado para adquirir bienes privados con fines de utilidad pública o interés social, siempre bajo la obligación de otorgar una indemnización previa, proporcional y justa al propietario. El artículo 58 de la Constitución de 1991 consagra que la propiedad no constituye un derecho absoluto, sino que se encuentra subordinada a la función social, la cual exige armonizar el interés individual con las necesidades colectivas. Dicha interpretación ha sido reiterada por la Corte Constitucional, que ha precisado que el derecho de dominio puede ser limitado legítimamente en beneficio del bien común, siempre que se respeten los principios de proporcionalidad y debido proceso (Corte Constitucional, 1994; 2023).

De acuerdo con lo señalado por diversos doctrinantes, la expropiación en Colombia puede ser judicial o administrativa. La primera implica la intervención de un juez para decretar la transferencia del bien, lo que asegura un mayor control de legalidad; la segunda, regulada principalmente por la Ley 388 de 1997, permite que la administración concentre la doble calidad de parte interesada y autoridad decisoria, lo que ha generado debates sobre las garantías procesales que se reconocen al propietario (González, 2019). Esta diferencia resulta crucial, pues mientras la vía judicial se apoya en la imparcialidad del juez, la vía administrativa suele ser cuestionada por la limitación que impone al ciudadano para controvertir el avalúo oficial.

En términos procedimentales, la Ley 388 de 1997 exige que, antes de iniciar la expropiación, se agote una etapa de enajenación voluntaria. Dicha fase busca un acuerdo directo entre la entidad pública y el propietario, aunque en la práctica suele convertirse en un trámite formal que poco incide en el resultado final, toda vez que la administración tiende a imponer el avalúo previamente definido (Martínez, 2021). Este desequilibrio entre las partes refleja una evidente asimetría: el Estado actúa con capacidad normativa y procedimental, mientras el particular queda reducido en su derecho a la defensa efectiva.

El concepto de *justo precio* constituye otro eje problemático dentro del marco conceptual de la expropiación, según la doctrina, este valor debería incluir tanto el avalúo comercial del bien como los perjuicios derivados de la pérdida de la propiedad, garantizando una compensación

proporcional y equitativa (Pérez, 2020). En este sentido, la Corte Constitucional, en la Sentencia C-020 de 2023, reafirmó que las limitaciones al derecho de propiedad solo son legítimas si van acompañadas de una compensación adecuada y proporcional, pues de lo contrario se vulnera la garantía constitucional de la indemnización justa.

1.2 Fundamento constitucional de la expropiación

El punto de partida para comprender la expropiación en Colombia se encuentra en la Constitución de 1991, particularmente en el artículo 58, que consagra el derecho a la propiedad privada y lo somete de manera expresa a la función social. Esta disposición establece que la propiedad cumple una finalidad más allá del interés individual por cuanto debe responder a los principios de utilidad pública y bienestar colectivo. Así mismo, el texto constitucional aclara que, en casos de expropiación, la administración debe garantizar el pago de una indemnización previa que respete los principios de justicia y proporcionalidad (Corte Constitucional, 1994).

De este mandato constitucional se deriva que la expropiación no puede considerarse una medida discrecional o arbitraria, sino que debe responder a finalidades legítimas previamente establecidas en la ley. Por otro lado, en su jurisprudencia, la Corte Constitucional ha reiterado que la propiedad privada no constituye un derecho absoluto, sino una institución jurídica que se encuentra subordinada al interés social y al cumplimiento de deberes correlativos. En este sentido, el propietario adquiere también obligaciones frente a la comunidad, lo que justifica que el Estado limite o, en casos excepcionales, transfiera su derecho de dominio. Así lo ha sostenido el tribunal en decisiones como la Sentencia C-153 de 1994, al señalar que la función social legitima restricciones en beneficio del bien común, y más recientemente en la Sentencia C-020 de 2023, donde se reafirma que dichas limitaciones deben garantizar siempre una compensación justa y proporcional.

Es importante resaltar que la función social de la propiedad no se reduce a una cláusula general de limitación, sino que se proyecta como un criterio de interpretación que equilibra el interés individual con las exigencias del bien común. De acuerdo con autores especializados, esta visión permite que el derecho de propiedad se configure como un derecho de naturaleza dinámica, en constante armonización con los fines sociales y económicos del Estado (Gómez, 2018); en consecuencia, la expropiación no debe analizarse únicamente como un procedimiento técnico de

transferencia de dominio, sino como una herramienta de planificación y desarrollo territorial que busca materializar los principios constitucionales de equidad y justicia distributiva (Martínez, 2021).

Un aspecto relevante del fundamento constitucional es que la Carta Política diferencia entre la expropiación mediante sentencia judicial y la expropiación administrativa, esta última permitida bajo el cumplimiento de condiciones específicas. De esta forma, la habilitación de la administración para ordenar directamente la expropiación, responde a la necesidad de dar eficacia a las políticas públicas y agilizar los procesos de adquisición de suelo para proyectos de infraestructura y servicios básicos, sin embargo, esta atribución ha sido objeto de críticas como ya se dijo, en la medida en que concentra en la misma entidad la doble condición de juez y parte, lo que debilita el principio de imparcialidad y plantea riesgos de afectación a los derechos de los propietarios (Castaño Londoño, 2017; González, 2020).

En este escenario, la función garantista del artículo 58 se acompasa con el 29 de la Constitución, que consagra el derecho al debido proceso. Esto significa que, aun en los casos de expropiación administrativa, la actuación estatal debe respetar los principios de contradicción, defensa y proporcionalidad, por eso, como lo han señalado algunos doctrinantes, la eficacia de la expropiación depende no solo de la legalidad de la medida, sino de la capacidad de la administración para asegurar que el ciudadano cuente con mecanismos reales de participación y de controversia frente al avalúo del bien (Pérez, 2020).

1.3 Función social de la propiedad y su impacto

El principio de la función social de la propiedad constituye uno de los ejes estructurales del modelo constitucional colombiano. De acuerdo con el artículo 58 de la Constitución de 1991, la propiedad privada no se entiende como un derecho ilimitado, sino como una institución al servicio de la comunidad, cuyo uso debe orientarse hacia la satisfacción de necesidades colectivas, en este sentido, la Corte Constitucional ha sostenido que la función social implica que el propietario no puede ejercer su derecho de manera absoluta, sino que debe ajustarlo a las finalidades de interés general, lo cual justifica la intervención estatal en determinados casos (Corte Constitucional, 1994).

Este mandato se traduce en que la propiedad adquiere un carácter relacional, en el que la utilidad individual se encuentra condicionada a su contribución con el bienestar común. Según Gómez (2018), la función social introduce un cambio de paradigma en el derecho de propiedad, al pasar de un modelo individualista a uno que incorpora obligaciones hacia la sociedad; esto significa que, el propietario no solo goza de facultades de uso, goce y disposición, sino que también debe asumir cargas y responsabilidades frente a la comunidad.

La expropiación se configura, entonces, como uno de los principales instrumentos para materializar la función social de la propiedad, por ello, en situaciones en las que el interés general requiere la utilización de un bien, la administración puede intervenir para transferirlo, siempre garantizando el pago de una indemnización justa. En la misma vía, González (2019) señala que esta facultad resulta fundamental para la planeación urbana y la ejecución de proyectos de infraestructura, pues permite superar la resistencia individual frente a iniciativas que benefician a la colectividad, sin embargo, advierte que su aplicación debe ser excepcional y proporcional, dado que en muchos casos el afectado percibe un desequilibrio entre el sacrificio patrimonial que soporta y la compensación que recibe.

El impacto de la función social no se limita al plano normativo, sino que se manifiesta en la práctica mediante la realización de obras públicas, programas de vivienda social y proyectos ambientales. Martínez (2021) explica que estos escenarios reflejan cómo el Estado utiliza la expropiación para redistribuir recursos y garantizar derechos colectivos, no obstante, el autor también resalta que la materialización de la función social debe ir acompañada de mecanismos efectivos de participación ciudadana, de modo que los afectados tengan la oportunidad de incidir en la determinación del justo precio y en las condiciones del proceso.

A nivel jurisprudencial, la Corte Constitucional ha insistido en que la función social de la propiedad no autoriza restricciones arbitrarias ni desproporcionadas, de esta forma, en la Sentencia C-153 de 2002, la corporación precisó que las limitaciones al derecho de dominio deben guardar una relación directa con el interés público y no pueden desconocer el núcleo esencial del derecho de propiedad, de ahí que, aunque la función social legitime la expropiación, esta debe implementarse bajo parámetros claros de proporcionalidad y razonabilidad, evitando que el propietario asuma cargas excesivas en beneficio de la comunidad.

1.4 Alcances de la figura de la expropiación

Los alcances de la expropiación en Colombia se entienden como el conjunto de efectos y limitaciones que este mecanismo produce sobre el derecho de propiedad, así como las condiciones bajo las cuales puede ejercerse legítimamente. En primer lugar, la expropiación se concibe como una herramienta excepcional para el cumplimiento de fines constitucionales, lo que implica que su aplicación debe restringirse a circunstancias específicas de utilidad pública o de interés social, previamente definidas en la normatividad; de acuerdo con la Ley 388 de 1997, estas finalidades incluyen la ejecución de proyectos de infraestructura vial, vivienda de interés social, equipamientos urbanos y programas de conservación ambiental, entre otros (Martínez, 2021).

El reconocimiento de la expropiación como un instrumento de planeación territorial permite comprender que su alcance no se limita a la transferencia de un bien particular, sino que impacta de manera directa la estructuración de las ciudades y regiones, como lo indica Gómez (2018), la facultad de expropiar otorga a las entidades públicas la posibilidad de reorganizar el territorio y garantizar condiciones de desarrollo equitativas, aunque al mismo tiempo plantea retos en términos de legitimidad y confianza ciudadana. Esto se debe a que, si bien los proyectos colectivos generan beneficios generales, los propietarios afectados suelen experimentar una percepción de sacrificio desproporcionado frente a la compensación recibida.

Un aspecto esencial dentro de los alcances de la expropiación es el relativo al valor de la indemnización, el denominado *justo precio*, que no se reduce a una cifra técnica determinada por un perito, sino que debe comprender los perjuicios directos e indirectos ocasionados al propietario. Pérez (2020) sostiene que una compensación adecuada debe incluir factores como la pérdida del proyecto de vida asociado al inmueble, la disminución de ingresos derivados de su explotación económica y los costos de reubicación, sin embargo, la práctica administrativa evidencia que estas variables rara vez se reconocen de forma plena, lo que limita la efectividad de la garantía constitucional.

Otro límite fundamental del alcance de la expropiación radica en la necesidad de preservar el núcleo esencial del derecho de propiedad. En este sentido, la Corte Constitucional, en la Sentencia C-020 de 2023, subrayó que la facultad expropiatoria no puede ejercerse de manera desproporcionada ni desconocer las garantías derivadas del debido proceso, esto implica que el procedimiento debe ofrecer al afectado la posibilidad de controvertir el avalúo y aportar pruebas

en defensa de sus intereses y en consecuencia, la expropiación no puede ser vista como una potestad ilimitada de la administración, sino como una medida condicionada al respeto de garantías sustantivas y procedimentales.

2. Fases, trámites y oportunidades para el administrado discutir el avalúo antes de la interposición de la demanda judicial en materia de expropiación, a partir de la Ley 388 de 1997

2.1 Procedimiento general de la expropiación

La expropiación administrativa en Colombia se regula principalmente en la Ley 388 de 1997, que desarrolla el artículo 58 de la Constitución y autoriza a las entidades públicas a adquirir inmuebles directamente en casos de utilidad pública o interés social, con el fin de agilizar proyectos de infraestructura, vivienda y ordenamiento territorial. El procedimiento contempla dos fases: la enajenación voluntaria y, en caso de fracasar esta, la expropiación forzosa mediante resolución motivada y con indemnización correspondiente. Sin embargo, en la práctica, la negociación previa suele convertirse en una formalidad, al mantenerse como única referencia el avalúo oficial, lo que genera percepciones de inequidad (Arroyave, 2022; Montoya, 2022).

Si bien el propietario puede interponer recursos en sede administrativa y posteriormente acudir a la jurisdicción contenciosa, la doctrina ha advertido que tales mecanismos resultan insuficientes, pues en múltiples casos la indemnización se ejecuta antes de resolverse de fondo la controversia judicial, en consecuencia, aunque el modelo normativo busca armonizar la planeación territorial con la protección de los derechos individuales, persisten dudas sobre la suficiencia de las garantías, en particular respecto al derecho de defensa y a la proporcionalidad de la compensación reconocida (Aristizábal, 2024).

Ahora bien, la determinación del avalúo oficial no es discrecional: tanto la Ley 388 de 1997 como su desarrollo reglamentario han señalado que las valoraciones deben realizarse bajo los lineamientos técnicos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), entidad que fija metodologías, variables de referencia y criterios de análisis para la determinación del valor comercial del bien, por eso, de conformidad con la Resolución 620 de 2008, los avalúos deben aplicarse bajo tres enfoques: i) enfoque de mercado: comparación de transacciones reales en la zona; ii) enfoque de costo de reposición: valor de construcción ajustado por depreciación y, cuando sea pertinente, iii) enfoque de capitalización de rentas: cuando el bien genera ingresos periódicos. Esta estandarización pretende garantizar uniformidad y objetividad en la fijación de la compensación y limitar la discrecionalidad administrativa, sin embargo, pese a este marco metodológico, persisten tensiones frente a si el resultado refleja realmente un *justo precio* en

términos constitucionales, pues el esquema del IGAC se centra en el valor físico y comercial del bien, pero no necesariamente incorpora la reparación derivada de la pérdida de la propiedad.

2.2 Enajenación voluntaria y su carácter previo

La enajenación voluntaria constituye la primera etapa del procedimiento de expropiación administrativa en Colombia y representa un requisito de carácter obligatorio antes de iniciar la vía forzosa, en virtud de la Ley 388 de 1997 prevé que las entidades públicas deben agotar esta fase intentando alcanzar un acuerdo con el propietario sobre la transferencia del bien. Es por esto por lo que en esta etapa, el avalúo oficial elaborado por una entidad competente sirve como base para la negociación y debe reflejar el valor económico del inmueble en condiciones de mercado.

El diseño normativo de esta etapa busca evitar que la expropiación se convierta en la regla general y procura, al menos en principio, que el propietario tenga la oportunidad de participar en un proceso de concertación; sin embargo, en la práctica, múltiples estudios han demostrado que la enajenación voluntaria se reduce a una formalidad sin mayor impacto, ya que las entidades públicas suelen imponer el avalúo oficial como criterio definitivo. Calle (2019) advierte que esta situación genera una clara asimetría en la relación entre el Estado y el particular, pues mientras la administración dispone de todas las herramientas legales para imponer sus decisiones, el propietario se enfrenta a un margen limitado de negociación.

Conviene destacar que la normativa colombiana contempla la enajenación voluntaria como una fase previa e indispensable dentro del procedimiento expropiatorio, concebida como un espacio de concertación entre la administración y el propietario. Esta etapa, más que una formalidad, constituye una manifestación del principio de participación ciudadana y del derecho de defensa, en la medida en que permite al afectado controvertir el avalúo y plantear observaciones frente a la oferta presentada. Sin embargo, diversos estudios han advertido que en la práctica administrativa este espacio de negociación suele ser insuficiente, lo cual reduce su efectividad y afecta la legitimidad del proceso (Montoya, 2022; Aristizábal, 2024).

Desde una perspectiva doctrinal, Blanco (2021) señala que la enajenación voluntaria, al ser un requisito previo, debería configurarse como un espacio real de negociación, en el cual se discuta no solo el valor del bien, sino también los perjuicios indirectos que la transferencia puede ocasionar; en contraste, la experiencia colombiana refleja que la administración limita la discusión

únicamente al precio fijado por el avalúo, lo cual deja por fuera elementos como la pérdida de proyectos de vida, los costos de traslado o la ruptura de vínculos comunitarios.

Este déficit de participación genera consecuencias relevantes: en primer lugar, fomenta la percepción ciudadana de que el proceso expropiatorio es una imposición más que una concertación; en segundo lugar, alimenta la judicialización de los casos, toda vez que los propietarios acuden a la vía contencioso administrativa para cuestionar los avalúos y reclamar una compensación justa (Ramírez, 2020).

2.3 Expropiación administrativa: características, diferencias con la judicial y alcance

La expropiación administrativa se configura como un mecanismo excepcional que permite a la administración adquirir bienes inmuebles de manera directa, sin necesidad de un proceso judicial previo. Como viene de decirse, su fundamento se encuentra en la Ley 388 de 1997, que otorga a las autoridades locales y nacionales la facultad de intervenir en la propiedad privada con el fin de garantizar proyectos de utilidad pública e interés social, bajo el supuesto de que el interés general prevalece sobre el particular. Una de las características generales de la expropiación administrativa es su celeridad, a diferencia de la vía judicial, el procedimiento administrativo permite a la entidad adquirir el inmueble en plazos más cortos, lo que resulta crucial para el desarrollo de obras públicas y de infraestructura. Según Garzón (2021), este rasgo le otorga al Estado una ventaja operativa frente a los retrasos habituales de la justicia ordinaria, sin embargo, esta misma rapidez es objeto de críticas, pues implica un mayor margen de discrecionalidad administrativa que, en ocasiones, debilita las garantías de los ciudadanos.

Otro elemento distintivo, radica en que la administración actúa simultáneamente como parte interesada y como autoridad decisoria, lo cual genera cuestionamientos respecto de la imparcialidad del proceso a diferencia de la expropiación judicial, donde un juez independiente define la procedencia de la medida. En la vía administrativa, la resolución es emitida por la misma entidad que busca adquirir el bien, sistema que ha sido catalogado como problemático, en el entendido que concentra en la administración funciones que deberían estar separadas, especialmente cuando se trata de la limitación de derechos fundamentales (Arroyave, 2022).

La jurisprudencia constitucional ha intentado equilibrar este panorama estableciendo límites a la discrecionalidad estatal. En la Sentencia C-153 de 2002, la Corte Constitucional precisó

que la expropiación administrativa es válida en la medida en que respete el principio de indemnización previa, justa y proporcional. Además, enfatizó que el particular conserva la posibilidad de acudir a la jurisdicción contencioso administrativa para cuestionar la legalidad del acto y el monto de la compensación (Corte Constitucional, 2002).

En cuanto a su alcance, la expropiación administrativa tiene un campo de aplicación restringido a casos de utilidad pública y de interés social expresamente definidos en la ley, todos estos incluyen la construcción de infraestructura vial, proyectos de vivienda de interés social, equipamientos colectivos y protección ambiental, entre otros, no obstante, como advierte Gómez (2024), la amplitud de estas categorías ha permitido que la administración invoque de manera recurrente la utilidad pública, incluso en situaciones en las que la necesidad social es discutible.

2.4 Jurisprudencia constitucional sobre la expropiación administrativa

La expropiación administrativa en Colombia, además de estar regulada por la Ley 388 de 1997, ha sido objeto de un desarrollo progresivo por parte de la Corte Constitucional, que ha delimitado sus alcances y establecido límites al poder expropiatorio estatal. En la Sentencia C-153 de 2002, la Corte declaró compatible la expropiación administrativa con la Constitución, siempre que se garantice una indemnización previa y proporcional, así como recursos efectivos de defensa, consolidando su carácter excepcional. Además, subrayó que la habilitación conferida a la administración no puede convertirse en una potestad ilimitada, pues el respeto al debido proceso y a la proporcionalidad de las medidas es condición esencial para la validez de la expropiación.

La noción de justo precio ha sido objeto de especial atención por parte de la jurisprudencia constitucional. Al respecto, la Corte Constitucional, en la Sentencia C-020 de 2023, reafirmó que la propiedad privada está sujeta a limitaciones razonables en beneficio del interés colectivo, siempre que estas estén acompañadas de una compensación adecuada, por tanto, este estándar implica que la indemnización debe considerar no solo el valor del bien, sino también la proporcionalidad de la carga impuesta al propietario, de manera que la expropiación se configure como una medida legítima y no como una vulneración del proyecto de vida del afectado. En conjunto, estas decisiones evidencian una evolución jurisprudencial: de la validación formal de la expropiación administrativa como mecanismo legítimo, hacia un enfoque más garantista que

prioriza el debido proceso, la equidad y la justicia material en la indemnización (Díaz y Mendoza, 2021).

2.5 Análisis crítico del procedimiento de expropiación administrativa

El procedimiento de expropiación administrativa, aunque legitimado por la Constitución y desarrollado por la Ley 388 de 1997, presenta en su aplicación diversas tensiones que ponen en duda la efectividad de sus garantías. En cierta forma, a primera vista, se trata de un mecanismo que pretende conciliar el interés general con el respeto a la propiedad privada; sin embargo, su puesta en práctica revela un conjunto de vacíos normativos y problemas estructurales que han dado lugar a críticas constantes en la doctrina y en la jurisprudencia, por lo cual, estos aspectos hacen necesario un examen crítico que permita identificar los principales obstáculos y plantear alternativas para su superación.

Un primer problema se relaciona con la asimetría entre la administración y el ciudadano, pues, la entidad pública actúa como parte interesada en la adquisición del bien y, al mismo tiempo, como autoridad que decide sobre la procedencia de la medida. Esta doble condición genera un escenario de desequilibrio que compromete la imparcialidad del procedimiento y, como advierte Arroyave (2022), el propietario se enfrenta a un proceso en el que el margen de negociación es limitado, toda vez que la administración cuenta con el respaldo normativo, técnico y presupuestal para imponer sus decisiones, aunque la Corte Constitucional ha intentado mitigar este desequilibrio mediante la exigencia de recursos judiciales efectivos, pero en la práctica estos no siempre logran restablecer la igualdad procesal.

Otro aspecto crítico corresponde a la falta de eficacia de la enajenación voluntaria. En teoría, esta etapa busca promover un acuerdo previo que evite la imposición unilateral de la expropiación, pero, diversos estudios muestran que, en la mayoría de los casos, la negociación se convierte en un trámite formal carente de contenido real. Al respecto, Blanco (2021) señala que la administración suele ceñirse al avalúo oficial como única base de discusión, dejando por fuera variables relevantes como el daño emergente, el lucro cesante o los impactos sociales derivados del traslado y esto ha alimentado la percepción ciudadana de que la enajenación voluntaria no constituye un espacio auténtico de concertación, sino una antesala inevitable a la expropiación forzosa.

La determinación del justo precio también ha sido objeto de fuertes debates, si bien la normativa colombiana exige que el avalúo refleje el valor comercial del inmueble, la experiencia ha demostrado que los propietarios suelen considerar insuficiente la compensación ofrecida. Tal es el caso de Ramírez (2020) quien advierte que esta brecha obedece a la ausencia de criterios claros y uniformes para calcular la indemnización integral, lo cual genera litigiosidad y retrasa la ejecución de proyectos.

Desde la doctrina, autores como Pérez (2020) insisten en que la indemnización debe incluir no solo el valor material del bien, sino también los perjuicios derivados de la pérdida de la propiedad. Ahora bien, aunque algunos entes territoriales han expedido normas propias para “complementar” el valor del avalúo, estas no equivalen a una verdadera indemnización integral.

En el municipio de Medellín, por ejemplo, el régimen vigente de indemnizaciones en procesos de enajenación voluntaria y expropiación administrativa se encuentra definido principalmente por el Acuerdo 145 de 2019 y sus decretos reglamentarios 0818 de 2021 y 0838 de 2023, los cuales estructuran un sistema de acciones de indemnización que funcionan más como compensaciones económicas estandarizadas que como verdaderas indemnizaciones integrales. Si bien el avalúo comercial del inmueble –regido por la normatividad nacional– fija el precio base de adquisición, el municipio reconoce de manera adicional ciertos gastos asociados al traslado, la pérdida temporal de actividad económica o la necesidad de reubicación, tales como gastos de mudanza, desconexiones y reconexiones, trámites legales, arriendo temporal, almacenamiento de bienes o reconocimientos limitados de lucro cesante para establecimientos de comercio, los cuales incluso se encuentran sujetos a topes rígidos (por ejemplo, seis meses y un máximo de 22 salarios mínimos para el lucro cesante formal, o un salario mínimo como base para el traslado de unidades económicas). Estas medidas, aunque útiles para mitigar algunos impactos, no alcanzan a reparar adecuadamente la pérdida de elementos intangibles como la prima comercial, la clientela construida por años o el desapego comunitario derivado del desarraigo, fenómenos que el propio marco normativo identifica en abstracto como afectaciones socioeconómicas, pero que se traducen en compensaciones uniformes y limitadas que no reflejan el daño real sufrido. De esta forma, los decretos distritales terminan configurando un esquema compensatorio mínimo orientado a facilitar la ejecución de proyectos de utilidad pública, pero insuficiente, desde una perspectiva garantista, para equipararse a la indemnización plena que caracteriza, en estricto sentido, la reparación integral en sede judicial.

En materia procesal, una de las críticas más recurrentes apunta a la ejecución anticipada de la indemnización, incluso antes de que los jueces se pronuncien sobre la legalidad del acto administrativo; toda esta situación crea un escenario en el que la justicia contenciosa pierde efectividad, pues el propietario ya ha sido despojado del bien sin que exista un pronunciamiento definitivo sobre su caso, tal como lo indica Díaz y Mendoza (2021), este fenómeno pone en evidencia una contradicción entre la teoría garantista del procedimiento y la realidad práctica, donde los recursos judiciales no alcanzan a restituir plenamente los derechos vulnerados.

A lo anterior se suma la amplitud con la que se interpreta la utilidad pública y el interés social, dado que, aunque la ley establece supuestos específicos para justificar la expropiación, en la práctica estos conceptos se han utilizado de manera laxa, permitiendo que proyectos con beneficios discutibles para la colectividad sean adelantados mediante esta figura. Así pues, Gómez (2024) advierte que esta flexibilidad abre la puerta a abusos y debilita la legitimidad del procedimiento, pues los ciudadanos perciben que el interés general es invocado de forma retórica para encubrir intereses particulares o económicos.

Desde una perspectiva propositiva, varios autores han planteado la necesidad de ajustar el diseño normativo del procedimiento, por ejemplo, Garzón (2021) sugiere fortalecer los mecanismos de participación ciudadana en la etapa de enajenación voluntaria, garantizando un diálogo real y no simplemente formal, razón por la cual, resulta necesario establecer criterios más objetivos y transparentes para la determinación del justo precio, de modo que la compensación no sea percibida como una imposición, sino como un reconocimiento legítimo del valor patrimonial y social del bien.

3. Criterios utilizados para definir y garantizar el justo precio, atendiendo al debido proceso, el derecho de defensa y la garantía de contradicción, a partir del artículo 29 de la Constitución Política y la Ley 388 de 1997

3.1 Justo precio como principio constitucional

La idea de un justo precio constituye el núcleo de la indemnización en los procesos de expropiación administrativa y se encuentra estrechamente vinculada a los principios de equidad y proporcionalidad. En el marco del artículo 29 de la Constitución Política, este concepto no se limita a un valor técnico asignado al bien, sino que incorpora la necesidad de garantizar que el ciudadano afectado reciba una compensación que refleje de manera integral los perjuicios ocasionados, desde esta perspectiva, el justo precio se convierte en un límite material a la actuación estatal y en un instrumento para legitimar la restricción del derecho de propiedad (Álvarez Montoya y Vélez Misas, 2013).

La doctrina ha resaltado que el justo precio cumple una doble función: por un lado, asegura que la privación de un bien no se traduzca en un sacrificio desproporcionado para el particular, y por otro, refuerza la confianza de los ciudadanos en los procedimientos administrativos; por tanto, se ha señalado que la figura de la expropiación solo puede sostenerse en un Estado social de derecho si la indemnización supera la lógica estrictamente económica e incorpora elementos sociales y jurídicos que reflejen la función social de la propiedad (Carbonell, 2012).

Asimismo, investigaciones recientes han advertido que la falta de uniformidad en los criterios de valoración es uno de los principales vacíos que afectan la noción de justo precio en Colombia, tal como lo expone Vargas Martínez (2019), en la práctica administrativa se observan limitaciones para reconocer daños indirectos como los costos de traslado, la pérdida de ingresos o el impacto sobre el proyecto de vida del propietario, evidenciando que, si bien la legislación contempla la indemnización previa, el diseño actual del procedimiento no garantiza en todos los casos que esta compensación sea realmente equitativa.

Finalmente, la incorporación del justo precio como principio rector también responde a una lógica de ponderación entre el interés general y los derechos individuales, de cierta forma, la teoría constitucional ha explicado que la expropiación exige un análisis de proporcionalidad en el que se evalúe si el sacrificio impuesto al ciudadano se encuentra justificado frente a los beneficios colectivos que la medida persigue (Bernal-Pulido, 2021) y la garantía de una compensación

adecuada no solo cumple una función reparadora, sino que también preserva la legitimidad del poder expropiatorio en un Estado democrático.

3.2 Debido proceso y derecho de defensa en la expropiación administrativa

El debido proceso constituye uno de los pilares esenciales para legitimar la expropiación administrativa, dado que garantiza que la actuación estatal se desarrolle bajo parámetros de imparcialidad, razonabilidad y proporcionalidad. De acuerdo con el artículo 29 de la Constitución Política, ningún ciudadano puede ser privado de sus derechos sin que medie un procedimiento que asegure oportunidades efectivas de contradicción y defensa, en sintonía con la expropiación, al implicar una restricción severa al derecho de propiedad, requiere de mecanismos procesales sólidos que permitan al propietario participar en la discusión y controvertir los fundamentos de la medida (González, 2020).

El derecho de defensa en estos procedimientos se traduce, en primer lugar, en la obligación de la administración de motivar adecuadamente el acto expropiatorio. Esto implica explicar de manera detallada las razones de utilidad pública o interés social que justifican la medida, así como los criterios técnicos y jurídicos utilizados en la determinación del avalúo cuando esta motivación es insuficiente, se debilita la posibilidad de que el ciudadano ejerza un control efectivo sobre la legalidad de la decisión y se incrementa la percepción de arbitrariedad (García de Enterría y Fernández, 2006).

Un segundo elemento del derecho de defensa se encuentra en la posibilidad de interponer recursos administrativos y acudir posteriormente a la jurisdicción contencioso administrativa, no obstante, autores como Oquendo Rodríguez (2014) advierten que, en la práctica, estas garantías resultan limitadas porque el pago de la indemnización suele ejecutarse de forma anticipada, reduciendo la eficacia de la controversia judicial, por lo cual, el desfase temporal entre la ejecución de la medida y el pronunciamiento judicial genera un déficit de protección para el expropiado, quien enfrenta la carga de iniciar un proceso sin que ello detenga los efectos materiales de la expropiación.

En consecuencia, la efectividad del debido proceso en materia expropiatoria no depende únicamente de la existencia de recursos legales, sino de la capacidad real de estos para proteger al ciudadano frente a posibles excesos del poder público. Los procedimientos jurídicos deben ser

diseñados no solo para garantizar formalidades, sino también para asegurar resultados sustantivos que reflejen equidad y justicia material, así, el respeto al derecho de defensa en la expropiación administrativa constituye un elemento indispensable para preservar la legitimidad del Estado social de derecho y la confianza ciudadana en las instituciones.

3.3 Garantía de contradicción en el avalúo y la determinación de la indemnización

La posibilidad de controvertir el avalúo constituye una de las garantías más importantes dentro del procedimiento de expropiación administrativa, pues de este depende la fijación del justo precio que debe recibir el propietario. No obstante, la práctica evidencia que esta etapa suele estar marcada por la ausencia de mecanismos efectivos de contradicción, ya que la administración mantiene como única referencia el avalúo oficial elaborado por entidades designadas, lo que limita la participación ciudadana y genera un desequilibrio en la relación entre el Estado y el particular (Russi, 2019).

La contradicción no puede entenderse únicamente como el derecho a presentar observaciones formales, sino como la facultad real de cuestionar la metodología utilizada, los parámetros de valoración y los criterios de comparación empleados en el cálculo del avalúo. En este sentido, se requiere que el propietario pueda aportar peritajes independientes y que estos sean evaluados por la autoridad con criterios de imparcialidad. Como lo indica Ghazzaoui (2014), la indemnización es la condición que legitima la restricción del derecho de propiedad, de modo que la exclusión del expropiado de esta etapa compromete seriamente la validez del procedimiento. Otro aspecto relevante es que la indemnización debe comprender no solo el valor comercial del inmueble, sino también los perjuicios indirectos que la expropiación puede generar, tales como la pérdida de ingresos, los costos de reubicación o el impacto en la vida comunitaria. Granados Ortiz y Pozo Cabrera (2021) resaltan que la omisión de estos factores en los avalúos oficiales conduce a una compensación insuficiente, lo cual agudiza la percepción de injusticia y promueve la judicialización de los conflictos.

Desde esta perspectiva, la garantía de contradicción en el avalúo no debe entenderse como un trámite accesorio, sino como el eje que asegura la proporcionalidad entre el sacrificio patrimonial impuesto al propietario y el beneficio colectivo perseguido. Tal como lo plantea Vargas Martínez (2019), la discusión efectiva sobre el justo precio constituye un requisito

indispensable para preservar la legitimidad del poder expropiatorio y garantizar que la expropiación se mantenga como un instrumento compatible con el Estado social de derecho.

3.4 Proporcionalidad y el justo precio como límites al poder

La proporcionalidad se erige como un principio rector en la expropiación administrativa, pues asegura que la restricción al derecho de propiedad no exceda lo estrictamente necesario para alcanzar el fin de utilidad pública o interés social. La indemnización justa no se reduce a un requisito formal, sino que constituye el límite material que evita que la medida se convierta en una carga desproporcionada para el ciudadano (Vergel Bermúdez *et al.*, 2023).

El concepto de justo precio debe entenderse de manera amplia, abarcando tanto el valor económico del inmueble como los daños derivados de su pérdida. Según Gómez Bohórquez *et al.* (2021), una valoración integral debería contemplar variables como la pérdida del proyecto de vida, los ingresos dejados de percibir y los gastos de traslado, factores que actualmente suelen ser desestimados en los procedimientos administrativos. Esta visión reconoce que la compensación no puede limitarse a criterios técnicos, sino que debe incorporar una perspectiva social y humana.

Desde el derecho comparado, se observa que los sistemas más avanzados en materia de expropiación han incorporado estándares de proporcionalidad que incluyen la participación ciudadana en la fijación de la indemnización, reduciendo así los niveles de conflictividad. En Colombia, sin embargo, la ausencia de procedimientos alternativos obliga al afectado a recurrir a la vía judicial, lo cual incrementa costos y tiempos, debilitando la eficacia de la garantía. Al respecto, Peña (2015) advierte que incluso en sede judicial, la indemnización no contempla daños morales, lo que limita aún más la cobertura de la compensación.

Por ello, resulta indispensable que la interpretación del artículo 58 y la Ley 388 de 1997 evolucione hacia una noción de justo precio que sea coherente con la dignidad humana y el principio de equidad. Wilches *et al.* (2022) sostienen que el poder expropiatorio debe estar acompañado de mecanismos que equilibren la función social de la propiedad con la protección efectiva de los derechos individuales, de modo que la expropiación no se perciba como una imposición arbitraria, sino como una medida legítima orientada al bienestar colectivo.

4. Conclusiones

El análisis de la expropiación administrativa en Colombia permitió identificar la complejidad de esta figura, que se encuentra en la intersección entre la protección de los derechos individuales y la necesidad de garantizar el interés general. A lo largo del trabajo se verificó que, si bien la Ley 388 de 1997 estableció un marco normativo que otorga a las autoridades administrativas la posibilidad de adquirir bienes inmuebles sin mediación judicial previa, el verdadero reto radica en armonizar dicho marco con los principios constitucionales de proporcionalidad, equidad y respeto al debido proceso.

Una primera conclusión es que la regulación vigente, pese a sus avances, mantiene tensiones estructurales, donde el procedimiento se ha diseñado con una fase inicial de enajenación voluntaria que, en teoría, constituye un espacio de concertación entre el Estado y el propietario. De otra manera, las cosas como lo muestran distintos estudios críticos, en la práctica esta etapa tiende a convertirse en un trámite formal, pues las autoridades mantienen como referencia exclusiva el avalúo oficial (Antía Pimentel, 2023), lo que implica que la negociación pierde eficacia, generando percepciones de inequidad en los propietarios afectados.

En segundo lugar, se evidenció que el principio del justo precio es un componente esencial del equilibrio entre el interés público y el derecho a la propiedad privada, no obstante, su definición normativa y jurisprudencial aún se encuentra en construcción, mientras la Ley 388 de 1997 lo vincula principalmente al valor técnico del inmueble, la jurisprudencia constitucional y las investigaciones académicas han sostenido que este concepto debe ampliarse para incluir daños económicos colaterales, como el lucro cesante y el daño emergente (Álvarez Montoya y Vélez Misas, 2013). Esta visión resulta más coherente con el mandato de equidad que orienta al Estado social de derecho.

En tercer lugar, el examen del debido proceso y el derecho de defensa en la expropiación administrativa mostró avances y vacíos significativos, de ahí que la jurisprudencia de la Corte Constitucional ha señalado la necesidad de garantizar recursos efectivos y la posibilidad real de controvertir la decisión de la administración, pero en la práctica, la indemnización suele ejecutarse antes de que exista un pronunciamiento judicial definitivo, lo cual genera un desequilibrio en las cargas procesales y limita la eficacia de las garantías constitucionales.

Un cuarto hallazgo es que la proporcionalidad se configura como el criterio decisivo para evaluar la legitimidad del procedimiento expropiatorio, todo el sacrificio impuesto al propietario solo puede justificarse si existe una compensación adecuada que neutralice los efectos de la medida que, de no cumplirse este estándar, la expropiación se convierte en una forma de confiscación encubierta, incompatible con los principios constitucionales (Castaño Londoño, 2017). De esta forma, la función social de la propiedad no puede ser interpretada como un mecanismo para vaciar de contenido el derecho de dominio, sino como un mandato de armonización entre lo colectivo y lo individual.

Finalmente, el estudio permitió advertir la necesidad de introducir reformas normativas y prácticas administrativas que fortalezcan la legitimidad del procedimiento de expropiación, entre ellas, se destacan: i) la inclusión de criterios de valoración integral que contemplen factores económicos, sociales y humanos; ii) el establecimiento de espacios efectivos de participación del ciudadano en la etapa de enajenación voluntaria y iii) la creación de mecanismos ágiles de revisión judicial que aseguren la efectividad del derecho de defensa.

En conclusión, la expropiación administrativa en Colombia debe entenderse como un instrumento legítimo, pero de carácter excepcional, que solo adquiere validez cuando respeta el debido proceso y garantiza una indemnización justa, el reto pendiente consiste en avanzar hacia un modelo que supere la visión puramente formal de la legalidad y logre un equilibrio sustantivo entre la eficiencia administrativa y la justicia material, así, se garantizaría que la función social de la propiedad no sea un argumento para debilitar los derechos individuales, sino una oportunidad para reafirmar los principios democráticos y constitucionales en los que se fundamenta el Estado social de derecho.

Referencias

- Álvarez Montoya, M. A. y Vélez Misas, C. M. (2013). *La expropiación en Colombia: una visión normativa y jurisprudencial*. Universidad Pontificia Bolivariana. <http://hdl.handle.net/20.500.11912/117>.
- Antía Pimentel, J. (2023). *Una búsqueda de alternativas en la defensa de la expropiación como mecanismo reglado*. Universidad del Rosario. <https://repository.urosario.edu.co/handle/10336/41812>.
- Aristizábal López, J. (2024). *Expropiación y equidad: la ausencia de indemnización como criterio de redistribución*. Universidad Externado de Colombia.
- Arroyave, J. P. (2022). *La expropiación administrativa y las dificultades sociojurídicas que su ejercicio encuentra en un Estado social de derecho*. Universidad de Antioquia.
- Asamblea Nacional Constituyente. (1991). Constitución Política de Colombia. Gaceta Constitucional 116 de julio 20 de 1991.
- Bernal-Pulido, C. (2021). *Neoconstitucionalismo y ponderación* (2 ed.). Trotta.
- Blanco, L. (2021). *La expropiación urbana como instrumento necesario para la generación de infraestructura social*. Universidad Externado de Colombia.
- Calle, J. H. (2019). *Indemnización justa en los procesos de expropiación*. Universidad Pontificia Bolivariana.
- Carbonell, M. (2012). *Constitución y derechos fundamentales*. Trotta.
- Castaño Londoño, W. (2017). *La expropiación administrativa y sus retos frente a derechos fundamentales en Colombia*. <https://hdl.handle.net/10901/26555>.
- Concejo de Medellín. (2019). Acuerdo 145 de noviembre 4 por el cual se crea la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas del Municipio de Medellín - PPPMAEP y se dictan otras disposiciones. Gaceta Oficial 4657.
- Concejo de Medellín. (2021). Decreto 0818 de octubre 1 por medio del cual se reglamenta el Acuerdo Municipal 145 de 2019 Política Pública de Protección a Moradores, Actividades

- Económicas y Productivas -PPPMAEP-, se revisa y se ajusta su Protocolo, se deroga el Decreto Municipal 1091 de 2017, y se dictan otras disposiciones. Gaceta Oficial 4879.
- Concejo de Medellín. (2023). Decreto 838 de octubre 04 por medio del cual se adiciona el Decreto Municipal 0818 de 2021, por medio del cual se reglamenta el Acuerdo Municipal 145 de 2019 Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-, se revisa y se ajusta su Protocolo, se deroga el Decreto Municipal 1091 de 2017, y se dictan otras disposiciones”. Gaceta Oficial 5232.
- Congreso de la República. (1997). Ley 388 de julio 18 por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones. Diario Oficial 43.091 de julio 24 de 1997.
- Corte Constitucional. (1994). Sentencia C-153 de marzo 24. M. P. Alejandro Martínez Caballero.
- Corte Constitucional. (2002). Sentencia C-153 de marzo 5. M. P. Clara Inés Vargas Hernández.
- Corte Constitucional. (2023). Sentencia C-020 de febrero 9. M. P. Paola Andrea Meneses Mosquera.
- Díaz, F. y Mendoza, S. (2021). *Régimen de garantías constitucionales en materia de expropiación*. Universidad del Rosario.
- García de Enterría, E. y Fernández, T. R. (2006). *Curso de Derecho Administrativo* (13 ed.). Civitas.
- Garzón, C. A. (2021). Requisitos y procedimiento de la expropiación de predios por vía administrativa en Colombia. *Verba Iuris*, 46, 13-23. <https://doi.org/10.18041/0121-3474/verbaiuris.2.8483>.
- Ghazzaoui, R. (2014). Consideraciones en torno a la garantía constitucional de la expropiación y el derecho de propiedad. *Revista de Derecho Administrativo*, (14), 363-381.
- Gómez Bohórquez, M. A., Sandoval Arango, L. A. y Velásquez Serna, J. M. (2021). Criterios jurídicos para el establecimiento de indemnizaciones económicas en la adquisición de bienes inmuebles en proyectos estatales de obra pública [Tesis de maestría]. Universidad Autónoma Latinoamericana. [content](#).

- Gómez, L. (2018). La función social de la propiedad en el Estado Social de Derecho colombiano. *Revista de Derecho Público*, 35(2), 45-68.
- Gómez, P. (2024). Nuevas tendencias en la valoración pericial de inmuebles expropiados. *Opinión Jurídica*, 23(1), 85-102.
- González, C. (2020). *Debido proceso administrativo en Colombia*. Temis.
- González, R. (2019). *Expropiación administrativa y garantías constitucionales en Colombia*. Universidad Externado de Colombia.
- Granados Ortiz, J. A. y Pozo Cabrera, E. (2021). La vulneración del derecho a la propiedad privada y seguridad jurídica. *Polo del Conocimiento*, 6(11), 1040-1071.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2008). Resolución 620 de 23 de septiembre por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. [2](#).
- Martínez, J. (2021). La enajenación voluntaria y el justo precio en los procesos de expropiación. *Revista de Derecho Urbano*, 12(1), 77-101.
- Montoya, J. A. (2022). Expropiación por vía administrativa: aspectos críticos. *Revista de Derecho y Sociedad*, 18(2), 87-101.
- Oquendo Rodríguez, N. L. (2014). Indemnización de terceros dentro de los principales procesos jurisdiccionales o administrativos de la expropiación en el paradigma de la Constitución Política de 1991 [Trabajo de especialización]. Universidad de Medellín. [Indemnización de terceros dentro de los principales procesos jurisdiccionales o administrativos de la expropiación en el paradigma de la constitución política de 1991.pdf](#).
- Peña, J. (2015, abril 27). *En casos de expropiación, la indemnización no comprende daño moral*. [En casos de expropiación, la indemnización no comprende daño moral \(3:58 p.m.\) | Ámbito Jurídico](#).
- Pérez, M. (2020). El justo precio en la expropiación administrativa: un análisis crítico de la Ley 388 de 1997. *Revista de Derecho Constitucional*, 28(1), 55-73.

- Ramírez, J. E. (2020). Justo precio y garantías en la expropiación administrativa. *Revista de Derecho Constitucional*, 25(1), 42-56.
- Russi, V. (2019). Propuesta normativa de procedimiento de valoraciones previas a la expropiación [Trabajo de especialización]. Universidad Distrital Francisco José de Caldas. [content](#).
- Vargas Martínez, A. (2019). Límites a la indemnización justa en el proceso de expropiación administrativa regulado en la ley 388 de 1997 [Trabajo de grado]. Universidad de Antioquia. [Límites a la indemnización justa en el proceso de expropiación administrativa regulado en la ley 388 de 1997](#).
- Vergel Bermúdez, J., Casadiegos Santana, M. H. y Carrascal Vergel, A. M. (2023). La propiedad privada: tendencia de los pronunciamientos jurisprudenciales en Colombia a partir de la colisión interés general y el interés particular. *Revista CES Derecho*, 14(2), 148-159.
- Wilches Valbuena, J., Valderrama, L. y Cucaita Avellaneda, J. (2022). *La expropiación judicial y administrativa: la función social de la propiedad frente a las garantías y derechos del expropiado*. Universidad Cooperativa de Colombia.