PUBLICACIÓN DE AVISO ACLARACIÓN A LA OFERTA FORMAL DE COMPRA
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA – ANI.
CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S.

AVISO 077 DE FECHA VEINTE (20) DE MARZO DE 2026.

La **AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA-ANI**, Agencia Nacional Estatal de Naturaleza Especial, del sector descentralizado de la Rama Ejecutiva del Orden Nacional, adscrita al Ministerio de Transporte, según Decreto 4165 del 03 noviembre de 2011; entidad con personería jurídica, patrimonio autónomo e independencia administrativa, financiera y técnica, con el objeto de planear, coordinar, estructurar, contratar, ejecutar, administrar y evaluar proyectos de concesiones y otras formas de Asociación Público Privada - APP, suscribió con la **CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S**., el contrato de concesión bajo esquema de APP No. 004 de 2022, para efectos de ejecutar el proyecto **NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA-CORREDOR: BUENAVENTURA- LOBOGUERRERO-BUGA;** delegando a la Concesionaria Vial la adquisición de las franjas de terreno requeridas para la ejecución de las actividades, en virtud de las disposiciones contenidas en el Apéndice Técnico 7 y demás apéndices del contrato.

En virtud de lo anterior y de conformidad con el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), la **CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S.**

HACE SABER:

Que el día trece (13) de agosto de 2025, mediante el Oficio **BLB-ACLOFC-329**, se libró Acto administrativo de Aclaración a la Oferta Formal de Compra BLB-OFC-329, del fecha diecisiete (17) de febrero de 2025, dirigida a la señora **MARÍA EUGENIA LOPEZ MAYA**, identificada con la cédula de ciudadanía número 31.947.643, en calidad de titular del derecho real de dominio del predio en cuestión, identificado internamente como **BLB-14-024**, con la finalidad de adquirir una franja de terreno, de un predio de mayor extensión, para el *Proyecto Vial Nueva Malla Vial del Valle del Cauca-Corredor: Buenaventura-Loboguerrero-Buga*; contenido descrito a continuación:

Unión Vial
Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

caminodelpacifico.com

BLB-ACLOFC-329

Buga, Valle del Cauca, trece (13) de agosto de 2025.

Señora,
MARIA EUGENIA LOPEZ MAYA
Predio denominado "La Primavera"
Vereda la Yolomba, Corregimiento de Zabaletas
Municipio de Restrepo (Ver informe de confrontacion catastral)
Departamento de Valle del Cauca

Referencia: **Contrato de Concesión bajo el esquema de APP 004, suscrito el 29 de agosto de 2022. Proyecto: "Nueva Malla Vial del Valle del Cauca - Corredor: Buenaventura-Loboguerrero-Buga".**

Asunto: **Aclaración Oferta Formal de Compra BLB-OFC-329 del diecisiete (17) de febrero de 2025, mediante el cual se dispuso la adquisición del predio denominado: "La Primavera", ubicado en la Vereda La Yolomba, Corregimiento de Zabaletas, Municipio de Restrepo (Ver informe de confrontación catastral), Departamento del Valle del Cauca; identificado con Número Predial Nacional 76-606-00-01-00-00-0005-0151-0-00-00-0000, Matrícula Inmobiliaria 378-80845, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Valle del Cauca. BLB-14-024.**

Cordial saludo,

Teniendo en cuenta que, con posterioridad a la expedición de la Oferta Formal de Compra BLB-OFC-329 del 17 de febrero de 2025, se evidenciaron divergencias relacionadas con la ubicación geográfica de la franja de terreno requerida por motivos de utilidad pública (títulos, espacialidad, catastro, *EOT*); en atención a la vasta extensión del predio en mayor extensión (222.500,00 m²/22 *Has* - 2500 *m²*) ubicándose físicamente entre los municipios de: Dagua y Restrepo; motivo por el cual se hizo necesario modificar el ejercicio pericial inicial (*Avalúo Comercial Corporativo*) y precisar para todos los efectos legales que la faja de requerimiento predial por motivos de utilidad pública, se encuentra localizada en el municipio de Dagua, departamento del Valle del Cauca.

Las explicaciones técnicas y consideraciones de rigor fueron desarrolladas de forma ampliada en el informe de consideración, anexo al presente documento. En virtud de lo anterior, se aclara y complementa el Oficio de Oferta Formal de Compra BLB-OFC-329 del diecisiete (17) de febrero de 2025, en los siguientes términos:

Como es de conocimiento general, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, agencia nacional estatal de naturaleza especial creada por el Decreto 4165 de 03 de noviembre de 2011, mediante el cual se cambió la naturaleza jurídica y denominación del antes Instituto Nacional de Concesiones – INCO, suscribió con la **Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S.**, identificada con NIT 901621257-9, el Contrato de Concesión APP 004 de 2022, cuyo objeto es el otorgamiento de una concesión para que la misma, por su cuenta y riesgo asuma la financiación, elaboración de estudios y diseños definitivos, gestión ambiental, gestión predial, gestión social, construcción, rehabilitación, operación y mantenimiento del Proyecto "Nueva

Unión Vial Camino del Pacífico
Carrera 12 No 35 Sur – 10 (Quebrada Seca)
Buga - Valle del Cauca
Calle 99 No 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá D.C.

Vigilado SuperTransporte

Unión Vial Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

ANI

Página 1 de 5

Unión Vial
Camino del Pacífico

caminodelpacifico.com

BLB-ACLOFC-329

Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Buenaventura – Loboguerrero – Buga", celebrado bajo el esquema de Asociación Público Privada, conforme lo dispuesto en la Ley 1508 de 2012, reglamentada por el Decreto 1467 de 2012, este último modificado por el Decreto 2043 de 2014, en concordancia con lo dispuesto por la Ley 1955 de 2019 y el documento integrante de dicha Ley "Bases del Plan Nacional de Desarrollo 2018 - 2022: Pacto por Colombia, pacto por la equidad", donde se determinó el esquema de Asociaciones Público Privadas, en virtud del cual se desarrollará el proyecto de intervención, como parte de la modernización de Infraestructura de Transporte en Colombia.

El artículo 58 de la Constitución Política, preserva la propiedad privada y los derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles. Esta protección, común a todo régimen constitucional que reconoce la primacía de los derechos individuales, no es absoluta, implicando necesariamente obligaciones para los dueños de la tierra e imponiendo cargas orientadas a satisfacer el bienestar de la colectividad. Fue así como se estableció que, por razones de utilidad pública o de interés social, el Estado puede privar coactivamente de la titularidad de un determinado bien a un particular, de acuerdo con un procedimiento específico y previo al pago de una indemnización. El fundamento constitucional de la expropiación parte de dos presupuestos que se relacionan entre sí, por una parte, en el poder del Estado, en aras de la prevalencia del interés general que representa para obtener todos aquellos bienes pertenecientes a cualquier particular que sean necesarios para garantizar el cumplimiento de los objetivos estatales y de sus asociados. Por otra parte, el carácter no absoluto del derecho de propiedad, pues tiene como límitante el interés general ante el cual debe ceder.

Conforme al fundamento constitucional previamente citado, la Concesionaria, como delegataria de la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, a través de la figura de delegación de la gestión predial contemplada en el artículo 34 de la Ley 105 de 1993, en cumplimiento de la estipulación contractual establecida en la sección 7, numeral 7.1, literal (a), del Contrato de Concesión, requiere adquirir áreas de terreno para la construcción de la vía, mediante el proceso de enajenación voluntaria directa y/o expropiación judicial, respecto de los inmuebles requeridos por motivos de utilidad pública, esto en consonancia con la Ley 9 de 1989, modificada por la Ley 388 de 1997, que regulan el procedimiento de Enajenación Voluntaria Directa y Expropiación de bienes y dicta otras disposiciones. A su vez, el literal e), artículo 58, Ley 388 de 1997, estableció: "Para efectos de decretar su expropiación y además de los motivos determinados en otras leyes vigentes se declara de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a los siguientes fines: "(...) e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo; (...)". Consecuentes con lo anterior la Ley 1682 de 2013, adopta medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y concede facultades extraordinarias: específicamente, el Capítulo I, determina los criterios y parámetros del proceso de Gestión y Adquisición Predial, y en ese mismo orden, el artículo 19, de la Ley 1682 de 2018, determina: "Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta Ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes o inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política." Así mismo, la Ley 1682 de 2018, adiciona, modifica y dicta disposiciones orientadas a fortalecer la Contratación Pública en Colombia, la Ley de Infraestructura y otras disposiciones, específicamente modificando el artículo 22, el parágrafo 2 del artículo 24, el artículo 25, el artículo 27 y el parágrafo 23 de la Ley 1682 de 2013. Así las cosas, la **Agencia Nacional de Infraestructura**

Unión Vial Camino del Pacífico
Carrera 12 No 35 Sur – 10 (Quebrada Seca)
Buga - Valle del Cauca.
Calle 99 No 14-49 Piso 4 Torre EAR
Bogotá D.C.

Página 3 de 5

BLB-ACLOFC-329

- **ANI**, declaró de utilidad pública e interés social, el Proyecto "Nuevo Malla Vial del Valle del Cauca – Corredor Buenaventura- Loboguerrero-Buga", mediante Resolución 20222000006615, del 06 de mayo de 2022, razón por la cual, a través de su delegataria, la Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S., adelanta la adquisición predial de los inmuebles requeridos para la ejecución del mencionado proyecto vial.

Así las cosas, mediante Oficio de Oferta Formal de Compra **BLB-OFC-329** del diecisiete (17) de febrero de 2025, encaminado a obtener el acuerdo de enajenación voluntaria directa, la **Agencia Nacional de Infraestructura – ANI**, dispuso la adquisición del inmueble identificado a continuación:

Folio de matrícula inmobiliaria:	370-60845
Número predial nacional:	76-606-00-01-00-00-0005-0151-0-00-00-0000
Área total:	222500.00 m²
Área requerida para el proyecto:	5398.76 m²
Unidad funcional:	14
Abscisa inicial:	70+406.68 Km D
Abscisa final:	70+613.68 Km D

Sin embargo, al realizar el cruce cartográfico del predio frente a la delimitación municipal vigente, se evidenció que el mismo se encuentra físicamente distribuido entre los municipios de Dagua y Restrepo. Asimismo, se estableció que la franja de terreno requerida para el desarrollo del proyecto se localiza exclusivamente dentro de la porción del predio ubicada en jurisdicción del municipio de Dagua.

Sobre dicha área, se encuentra registrada la cédula catastral No. 76-233-00-01-00-00-0010-0007-0-00-00-0000, correspondiente al municipio de Dagua. En consecuencia, el análisis normativo de uso del suelo fue realizado con base en la información suministrada por la Oficina de Planeación del municipio de Dagua, en su calidad de autoridad competente en materia de ordenamiento territorial respecto de la zona de interés para el proyecto.

En virtud de lo anterior, se hace necesario efectuar Aclaración a la Oferta Formal de Compra BLB-OFC-329 del diecisiete (17) de febrero de 2025, en los siguientes términos:

La Agencia Nacional de Infraestructura – ANI, a través de su delegataria, la Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S., requiere por motivos de utilidad pública, la adquisición del inmueble identificado a continuación:

Folio de matrícula inmobiliaria:	370-60845
Número predial nacional:	76-606-00-01-00-00-0005-0151-0-00-00-0000
Área total:	222500.00 m²
Área requerida para el proyecto:	5398.76 m²
Unidad funcional:	14
Abscisa inicial:	70+406.68 Km D
Abscisa final:	70+613.68 Km D

El área requerida para la ejecución del proyecto vial será objeto de adquisición, junto con las construcciones

principales y anexos descritos en la ficha y plano predial **BLB-14-024** del 30 de mayo de 2025 (adjuntos), y se determina mediante el sistema oficial de coordenadas planas para Colombia, denominado "Origen Nacional", con proyección cartográfica "Transverse Mercator", referido al marco geocéntrico nacional de Referencia MAGNA-SIRGAS, establecido mediante Resolución IGAC 370 de 2021.

El valor total de la oferta formal de compra asciende a la suma de **QUINIENTOS TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($503.686.976),** por concepto de área de terreno, construcciones principales, construcciones anexas, cultivos y especies objeto de adquisición. Lo anterior de conformidad con lo preceptuado en el informe de Avalúo Comercial Corporativo con Comité Técnico de fecha veintisiete (27) de junio de 2025, elaborado por la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avalúos de Colombia. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 37 de la Ley 1682 de 2013 modificada por el artículo 6 de la Ley 742 de 2014, se anexa al presente instrumento, copia del referido informe valuatorio, de conformidad con los parámetros y criterios establecidos en la normatividad vigente.

De llevarse a cabo la enajenación voluntaria directa del predio, el ingreso derivado no constituye para fines tributarios, renta gravable, ni ganancia ocasional, de conformidad con lo preceptuado en el inciso 4, del artículo 15, Ley 9 de 1989, concordante con el parágrafo 2, del artículo 67, Ley 388 de 1997. Así las cosas, en cumplimiento de los dispositivos legales vigentes, la **Agencia Nacional de Infraestructura - ANI** a través de la **Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S.**, asumirá y cancelará los gastos de Notariado y Registro, una vez se causen.

Conforme lo dispuesto en el artículo 25, de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10, de la Ley 1882 de 2018, ellos propietarios(s) o poseedor(es) regular(es) inscrito(s) del predio, cuenta(n) con un término de **quince (15) días hábiles**, contados a partir de la notificación del presente Oficio de Aclaración a la Oferta Formal de Compra BLB-OFC-329 del diecisiete (17) de febrero de 2025, para manifestar su voluntad de aceptarla o rechazarla.

El artículo 25, de la Ley 1682 de 2013 modificado por el artículo 10, de la Ley 1882 de 2018, dispone la obligatoriedad de iniciar el proceso de expropiación, si transcurridos **treinta (30) días hábiles** posteriores a la notificación de la oferta formal de compra, ellos propietario(s) o poseedor(es) del predio: "i) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa, ii) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo, o iii) no suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos."

Previo al inicio de la etapa de expropiación judicial, el pago podrá efectuarse, teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en concordancia con lo dispuesto por el inciso 3, del artículo 37, de la Ley 1682 de 2013. En este caso, el valor catastral para el pago será proporcional al área requerida a expropiar y el titular no será beneficiario de las exenciones tributarias contempladas en el inciso 4, del artículo 15, Ley 9 de 1989.

La notificación del presente acto se realizará con sujeción a las reglas del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y no dará lugar a recursos en sede administrativa, de acuerdo con lo señalado en los incisos 1 del artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y 4 del artículo 61 de la Ley 388 de 1997.

Unión Vial
Camino del Pacífico

BLB-ACLOFC-329

Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 13, de la Ley 9 de 1989, artículo 61, de la Ley 388 de 1997 reglamentado por el Decreto 1420 del 24 de julio de 1998, y los artículos 25 y 37, de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 6, de la Ley 1742 de 2014, se anexa al presente documento: (i) Informe Técnico de Avalúo Comercial Corporativo con Comité Técnico, del veintisiete (27) de junio de 2025, elaborado con la Corporación Lonjas Inmobiliarias de Avaluos de Colombia, documento que contiene la explicación y desarrollo de la metodología utilizada para la determinación del valor correspondiente al predio denominado internamente como BLB-14-024; ii) Ficha y plano predial del inmueble a adquirir, no objetado por el interventor; iii) Informe de confrontación catastral; iv)Portafolio inmobiliario; y, v) Compendio normativo del marco regulatorio del procedimiento de adquisición de las áreas requeridas para la ejecución de obras públicas.

Esperamos contar con su aceptación dentro del término legal contemplado, para lo cual podrá dirigir su respuesta a la Oficina de Gestión Predial de la Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S., ubicada en la carrera 12 No. 35 sur 10, Guadalajara de Buga, Departamento Valle del Cauca, o contactarse al número telefónico 311 221 2856, o electrónicamente a los correos

Agradecemos la atención que le brinde a la presente.

Cordialmente,

MIGUEL ANGEL ACOSTA OSIO

MIGUEL ANGEL ACOSTA OSIO
Representante Legal
CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S.
Firma delegataria Agencia Nacional de Infraestructura – ANI

Página 5 de 5

Que el día 13 de marzo de 2026, se publicó el Oficio de Citación **BLB-ACLCIT-329,** del 13 de agosto de 2025, con la finalidad de lograr la comparecencia de la destinataria del oficio, quien ostenta la calidad de titular del derecho real de dominio del predio identificado internamente como **BLB-14-024**, para efectos de surtir la notificación personal del Oficio de Aclaración a la Oferta Formal de Compra **BLB-ACLOFC-329**, en el modo, tiempo y lugar indicado en el referido documento.

El mencionado Oficio de Citación, fue remitido, el día 20 de enero de 2026, con número de guía CU005472470CO; a través de la empresa de mensajería certificada **Servicios Postales Nacionales S.A**, no obstante, no se logró la entrega física a su destinatario, generando el respectivo certificado de devolución.

Ahora bien, con el fin notificar el mencionado Acto administrativo de Aclaración a la Oferta formal de compra **BLB-ACLOFC-329**, a la titular del derecho real de dominio del predio, o a terceros indeterminados que puedan ostentar algún interés**,** de conformidad con lo previsto en el inciso segundo, artículo 69 de la Ley 1437 de 2011 (CPACA), en concordancia con el numeral 5.6. inciso (d) Capítulo V del Apéndice Técnico 7 "Gestión Predial" del Contrato de Concesión bajo esquema de APP No. 004 de 2022, se procede a realizar la notificación por aviso del Oficio de Aclaración a la Oferta Formal de Compra mencionado y publicarlo en las páginas web www.ani.gov.co y www.caminodelpacifico.com; así como fijarlo, por el término de cinco (5) días, en la cartelera de la oficina de gestión predial, de la CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S., ubicada en la carrera 12 No. 35 sur 10, Quebradaseca, Guadalajara de Buga, Departamento del Valle del Cauca

De conformidad con lo dispuesto en el inciso 4 del artículo 61 de la ley 388 de 1997 y el artículo 75 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, contra la Oferta Formal de Compra *no* procede recurso alguno en sede administrativa.

FIJADO EN UN LUGAR VISIBLE DE LAS OFICINAS DE LA CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S., Y EN LAS PÁGINAS WEB REFERIDAS.

EL VEINTE (20) DE MARZO DE 2026 A LAS 8.00 A.M.
DESFIJADO EL VEINTISIETE (27) DE MARZO DE 2026 A LAS 6:00 P.M

ESTEBAN JOSE OBANDO MERA
Firmado digitalmente por ESTEBAN JOSE OBANDO MERA
Fecha: 2026.03.16 10:12:23 -05'00'

ESTEBAN JOSÉ OBANDO MERA.
Director Predial y de Reasentamientos.
CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO S.A.S

Anexo(s): Ficha Técnica y Plano Predial, Informe del Avalúo comercial, portafolio inmobiliario y la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición predial para la ejecución de obras públicas y expropiación.

Revisó: C. Paz. Proyectó: D. Mera.

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GESPI-I-18v
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA	UNIDAD FUNCIONAL	UF 14
CONTRATO No.:	024 DEL 29 DE AGOSTO DE 2022		
PREDIO No.	BLB-14-024	SECTOR O TRAMO	LOBOGUERRERO - BUGA
ABSC. INICIAL	010+400.68 Km D		
ABSC. FINAL	010+613.68 Km D	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	207.00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	31.947.643
MARÍA EUGENIA LOPEZ MAYA		DIRECCIÓN / EMAIL	S/R
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	LAS CUATRO MILPAS
		MATRICULA INMOBILIARIA	378-55995
		CEDULA CATASTRAL	76-606-00-01-00-00-0005-0151-0-00-00-0000

VEREDA / BARRIO:	LA YOLOMBA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO RURAL	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES	PUNTOS
MUNICIPIO:	GUACARI/RESTREPO	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Rural Residencial	NORTE	199.00 m	ZONA DE VÍA BUGA - BUENAVENTURA	1 A 14
DPTO.:	VALLE DEL CAUCA			SUR	172.97 m	TERRA CORDINA LOPEZ MAYA	14 A 22
PREDIO REQUERIDO PARA:	OBRA	TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulado	ORIENTE	0.00 m	LINDERO PUNTUAL	24
				OCCIDENTE	42.58 m	MARIO HERNAN CALVO TABORDA Y OTROS (22 A 23) ZONA DE CARRETERA (23 A 1)	22 A 1

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES			
DESCRIPCIÓN	CANT	DEN	UND
Árbol de naranja	3		und
Árbol de Limón mesino (D.A.P.=0.20m)	12		und
Árbol de guamo (D.A.P.=0.25m)	6		und
Árbol de Guanabana	4		und
Árbol de Zurrumbo (D.A.P.=0.20m)	3		und
Árbol de Limon	3		und
Árbol de matarratón (D.A.P.=0.25m)	18		und
Árbol Guayaba	15		und
Árbol Guaduas pelagrua	18		und
Árbol de caña (D.A.P.=0.10m)	16		und
Árbol Jobinudo (D.A.P.=0.15m)	1		und
Árbol cha ala gua (D.A.P.=0.10m)	31		und
Árbol de guayaba	2		und
Árbol de papaya	4		und
Planta sabanera	12		und
Planta bandera de tiempo	15		und
Árbol de Hoja de pan	2		und

ÍTEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UND
1	Construcción de 2 pozos Septicos. ESTRUCTURA: Dimensiones particulares con tapas y volumenes (1.20m x 2.20m), cimentación ciclopea en (0.15m) y viga de cimentación (0.20m x 0.20m), soportada en tela plástica de alta densidad, separada sobre 20 postes metálicos galvanizados de sección 30.10m x 0.10m), espaciados cada 2 en total de diez soportada plástica y estructura metálica en forma de pirámide con secciones de (hr 2.00m x 0.50m), conformada por 3 perfiles metálicos (0.10m x 0.10m L=1.50m), con recubrimiento en vidrio, ensamblados en pares de (superficie), separados sobre perfiles metálicos planetas (0.10m x 0.10m), distribuidos cada 1.00m en forma longitudinal y transversal. muros piso 1: en mampostería de ladrillo comun, pega en pega de concreto (e:0.15m), concreto pantalla (e:1.80m) en placa de cimiento (e:0.10m). FACHADA P1: plateada, ventanas 2 ventanas (1.00m x 1.00m) en resistencia metálica pantalla, divisiones, con antepecho en vidrio liso de ½" y cerramiento en vidrio, puerta (0.90m x 2.30m) en carpintería metálica entada. FACHADA P2: Cimiento continuo (0.75m x 0.90m) en carpintería metálica pintada, abatible y con cerramiento en vidrio liso espejo. INTERIOR P1: Muros divididos, piso enchapado con ceramica (0.45m x 0.45m), con baranda (0.0.10m), bañado 1 ventanas (2 en 0.75m x 0.40m) y 2 en 1.00m x 1.15m) en carpintería metálica pintada con antepecho en vidrio liso de ½" y cerramiento en vidrio. INTERIOR P2: con tiene 2 ventanas (0.75m x 0.40m) en carpintería metálica pintada con antepecho en vidrio liso de ½" y con vidrio, 2 ventanas (0.80m x 1.00m) y 2 hojas en carpintería metálica pintadas	132.31	m²

	SUBD
Tiene el terreno las vías urbanísticas, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, espacio Público?	NO
Tiene el terreno explotación de Propiedad Horizontal LEY 675 DE 2001?	NO
Tiene el Terreno licenciado plan parcial en el ordenamiento territorial de la ficha predial?	NO
Aplica informe de análisis de Área Remanente?	NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbre?	NO
Tiene el área requerida afectación por Zonas de Riesgo / Canales Fluviales	NO

ÁREA TOTAL PREDIO	22500.00	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	1190.76	m²
ÁREA REMANENTE	0.00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	1190.76	m²
ÁREA SOBRANTE	21309.24	m²

FECHA DE ELABORACIÓN: 30-may.-25

Elaboró: Victor Garcia M

VICTOR JAVIER GARCIA MUÑOZ MP. 173537-0706783 VLL

CONSULTORA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO

Revisó y Aprobó:

Paola Andrea Sarabia Londoño MP. 630521135724 CND

CONSORCIO CONSERVEMOS

OBSERVACIONES:

*Para determinar la propiedad de las construcciones y predios remitirse al inventario predial.
*El uso de suelos se adopta conforme a la ubicación geográfica del área requerida, la cual se encuentra catastralmente con la Ficha Catastral 76-736-00-01-00-00-0005-0000-0-00-00-0000.
** El contenido se encuentra en proceso de: los municipios de Guacari y Restrepo (zona dentrada), con el fin de dar el correspondiente predial para la ejecución del proyecto vial Buenaventura - Buga se encuentra en el municipio de Buga. En dicha ocasión, se adopta lo determinado en la actualidad municipio de Guacari mediante el acuerdo 004 del 28 de mayo del 2020 "Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial"

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	Unión Vial Camino del Pacífico	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
		PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	002
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR: BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA	UNIDAD FUNCIONAL	UF 14
CONTRATO No.:	004 DEL 29 DE AGOSTO DE 2022		
PREDIO No.	BLB-14-024	SECTOR O TRAMO	LOBOGUERRERO - BUGA
ABSC. INICIAL	70+405.08 Km D		
ABSC. FINAL	70+613.88 Km D	MARGEN	Derecho
		LONGITUD EFECTIVA	207.00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO	CEDULA	31.917.669	MATRICULA INMOBILIARIA
MARIA EUGENIA LOPEZ MAYA	DIRECCIÓN / EMAIL:	S/D	370-86845
	DIRECCIÓN DEL PREDIO	LAS CUATRO MILPAS	CEDULA CATASTRAL
			76-606-00-01-00-00-0005-0151-0-00-00-0000

VEREDA / BARRIO:	LA COLONIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES	PUNTOS
MUNICIPIO:	DAGUA/RESTREPO			NORTE	198.03 m	ZONA DE VÍA BUGA - BUENAVENTURA	1 A 14
DPTO.:	VALLE DEL CAUCA	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Rural Residencial	SUR	173.37 m	MARIA EUGENIA LOPEZ MAYA	14 A 22
				ORIENTE	0.00 m	LINDERO PUNTUAL	14
PREDIO REQUERIDO PARA:	OBRA	TOPOGRAFÍA	0-25% Ondulada	OCCIDENTE	82.58 m	MARIO HERNAN CALVO TABORDA Y OTROS (22 A 23) ZONA DE CARRETERA (23 A 1)	22 A 1

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DEN	UND

DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UND
C1	Construcción palafítica de un piso, [illegible]	74.70	m²
	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA	178.80	m²

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, Intervención, Espacio Público?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001)?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica informe de análisis de Área Remanente?	NO
Tiene el área requerida afectación por servidumbre?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida? (suelo Rural)?	SI

ÁREA TOTAL PREDIO	222500.00	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	5398.76	m²
ÁREA REMANENTE	0.00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	5398.76	m²
ÁREA SOBRANTE	217101.24	m²

OBSERVACIONES:

* [illegible] "SUELO SUBURBANO", [illegible] "NORMAS GENERALES ADOPTADAS PARA SUELOS DE PROTECCIÓN", [illegible]

FECHA DE ELABORACIÓN: 30-may.-25

Elaboró: Victor Javier García Muñoz MP. 171007-0706783 VLL

CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO

Revisó y Aprobó: Paula Andrea Sanchez Londoño MP. 01202113259 CND

CONSORCIO [illegible]

ANI Agencia Nacional de Infraestructura	Unión Vial Camino del Pacífico	SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-180
		PROCESO	GESTION CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSION	002
		FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR: BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA	UNIDAD FUNCIONAL	UF 14
CONTRATO No.:	006 DEL 29 DE AGOSTO DE 2022		
PREDIO No.	BLB-14-024	SECTOR O TRAMO	LOBOGUERRERO - BUGA
ABSC. INICIAL	70+408.68 Km D		
ABSC. FINAL	70+613.68 Km D		
		MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	207.00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	31.940.843
MARIA EUGENIA LOPEZ MAYA		DIRECCIÓN / EMAIL	SIN
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	LAS CUATRO ANIPAS
		MATRICULA INMOBILIARIA	378-60845
		CEDULA CATASTRAL	76-609-00-01-00-00-0005-0161-0-00-00-0000

VEREDA / BARRIO:	LA POLONIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES	PUNTOS
MUNICIPIO:	GALUA/RESTREPO			NORTE	109.09 m	ZONA DE VÍA BUGA - BUENAVENTURA	1 A 14
DPTO.:	VALLE DEL CAUCA	ACTIVIDAD ECONOMICA DEL PREDIO	Rural Residencial	SUR	173.37 m	MARIA EUGENIA LOPEZ MAYA	14 A 22
				ORIENTE	0.00 m	LINDERO PUNTUAL	23
PREDIO REQUERIDO PARA:	OBRA	TOPOGRAFÍA	8-25% Ondulado	OCCIDENTE	42.56 m	MARIO HERNAN CALVO TABORDA Y OTROS (22 A 23) ZONA DE CARRETERA (23 A 1)	22 A 1

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCION	CANT	DEN	UND

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UND
A1	Cerramiento estructural en madera; cubierta en teja de zinc soportada sobre listones de madera (h:10cm x 0.05m) distanciados cada 1.00m y 4 postes de concreto (0.20m x 0.30m h 3.30m); cimiento placa de concreto (h=0.10m). Incluye mano en mampostería de bahareque encerrado en madera (h=0.50m), pañetado y pintado.	11.44	ml
A2	Horno (2.00m x 1.20m h=1.20m); estructura en mampostería de bahareque encerrado, revestido de barro y pintado, base en placa de concreto (e:0.05m), horno en soporta sobre 4 columnas de concreto (0.30m x 0.30m) h=0.60 m).	1	und
A3	Enramada en concreto de mediadas (1.20m x 0.20m x 0.40.10m).	1	und
A4	Zona asadero placa de concreto (e:0.10m).	21.00	m²
A5	Zona filtro en cemento (e:0.10m) conformada con cemento, triturado piedra en composición de tamaño comun, con tubos en secciones (e:0.05m) con material compuesto por varilla metálica corrugada de ½", dimensiones de la caja (h:0.5m x 0.30m x 0.40m)	18.00	m²
A6	Muro posterior (e:0.15m) en piedra aglomerante altitudes con cemento de forma irregular, trabaja escalera en piedra (a:1.80m h:0.80m CA:0.30m) con 3 escalones.	45.00	ml
A7	Cerramiento y celdilla de mampostería con ladrillos de cerámica y concreto en puntos, soporte sobre 4 columnas en concreto (0.20m x 0.20m h:0.60m). Dimensiones totales (1.00m x 0.60m h:0.30m).	9	und

Tiene el inmueble licencia urbanística (Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, Espacio Público)?	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001)?	NO
Tiene el inmueble aprobado plan parcial en el marco del Mantenimiento de la Ficha Predial?	NO
Aplica Informe de análisis de Área Remanente?	NO
Tiene el área requerida afectación por condicionantes?	NO
Tiene el área requerida afectación por bien patrimonial? (cerca, balanza)	NO

ÁREA TOTAL PREDIO	222500.00	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	5398.76	m²
ÁREA REMANENTE	0.00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	5398.76	m²
ÁREA SOBRANTE	217101.24	m²

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN: 30-may-25

Elaboró: Víctor Javier García Muñoz MP. 171037-0306788 VLL

CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO

Revisó y Aprobó: Paula Andrea Sanchez Londoño MP. 6320213359 QND

CONSORCIO CONSTRUCTOR

SISTEMA INTEGRADO DE GESTIÓN		CÓDIGO	GCSP-F-185
PROCESO	GESTIÓN CONTRACTUAL Y SEGUIMIENTO DE PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	VERSIÓN	001
FORMATO	FICHA PREDIAL	FECHA	6/02/2020

PROYECTO DE CONCESIÓN	NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR: BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA	UNIDAD FUNCIONAL	UF 14
CONTRATO No.:	004 DEL 29 DE AGOSTO DE 2022		
PREDIO No.	BLB-14-024	SECTOR O TRAMO	LOBOGUERRERO - BUGA
ABSC. INICIAL	20+406.68 Km D		
ABSC. FINAL	20+613.68 Km D	MARGEN	Derecha
		LONGITUD EFECTIVA	207.00

NOMBRE DEL PROPIETARIO(S) DEL PREDIO		CEDULA	31.947.643
MARIA EUGENIA LOPEZ MAYA		DIRECCIÓN / EMAIL:	S/R
		DIRECCIÓN DEL PREDIO	LAS CUATRO MILPAS
		MATRÍCULA INMOBILIARIA	378-63895
		CEDULA CATASTRAL	76-685-00-01-00-00-0005-0153-0-00-00-0000

VEREDA / BARRIO:	LA YOLOMBIA	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUBURBANO	LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES	PUNTOS
MUNICIPIO:	GUACARI/RESTREPO	ACTIVIDAD ECONÓMICA DEL PREDIO	Rural Residencial	NORTE	108.00 m	ZONA DE VIA BUGA - BUENAVENTURA	1 A 14
DPTO.:	VALLE DEL CAUCA			SUR	174.97 m	MARIA EUGENIA LOPEZ MAYA	14 A 22
				ORIENTE	0.00 m	LINDERO PUNTUAL	24
PREDIO REQUERIDO PARA:	OBRA	TOPOGRAFÍA	P-25% Ondulado	OCCIDENTE	42.54 m	MARIO HERNAN CALVO TABORDA Y OTROS (22 A 23) ZONA DE CARRETERA (23 A 1)	22 A 1

INVENTARIO DE CULTIVOS Y ESPECIES

DESCRIPCIÓN	CANT	DEN	UND

ITEM	DESCRIPCIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ANEXAS	CANTIDAD	UND
A5	Pozuelo (4.00m x 2.00m) a dos hojas en carpintería metálica con rejillas de 1.0", 20 verticales y 4 horizontales, portón de soporte sobre 2 vallenatos en concreto (0.25m x 0.25m h=2.50m)	1	und
A9	Cerca en alambre de púas con 4 hilos, soportada sobre bloques de cemento (e=0.15 m h=1.50m) distanciados cada 3.00m.	174.97	m
A10	Acceso vehicular en concreto de espesor normal (e=0.20m).	42.00	m
A15	Helecho en llanta de aluro de 1.65m).	591.94	m2

	SI/NO
Tiene el inmueble licencia urbanística, Urbanización, parcelación, subdivisión, construcción, intervención, ocupación Peatonal	NO
Tiene el inmueble reglamento de Propiedad Horizontal (Ley 675 de 2001)?	NO
Tiene el inmueble servidumbre de la posición en el momento del levantamiento de la Ficha Predial?	NO
Existe Mejoras de anillos de Aguas Remanentes?	NO
Tiene el área requerida afectación por construcciones?	NO
Tiene el área requerida afectación por área protegida? (zonas bióticas)	NO

ÁREA TOTAL PREDIO	222500.00	m²
ÁREA REQUERIDA POR DISEÑO	5398.76	m²
ÁREA REMANENTE	0.00	m²
TOTAL ÁREA REQUERIDA	5398.76	m²
ÁREA SOBRANTE	217101.24	m²

OBSERVACIONES:

FECHA DE ELABORACIÓN: 30-may-25

ELABORÓ: Víctor Javier García Muñoz

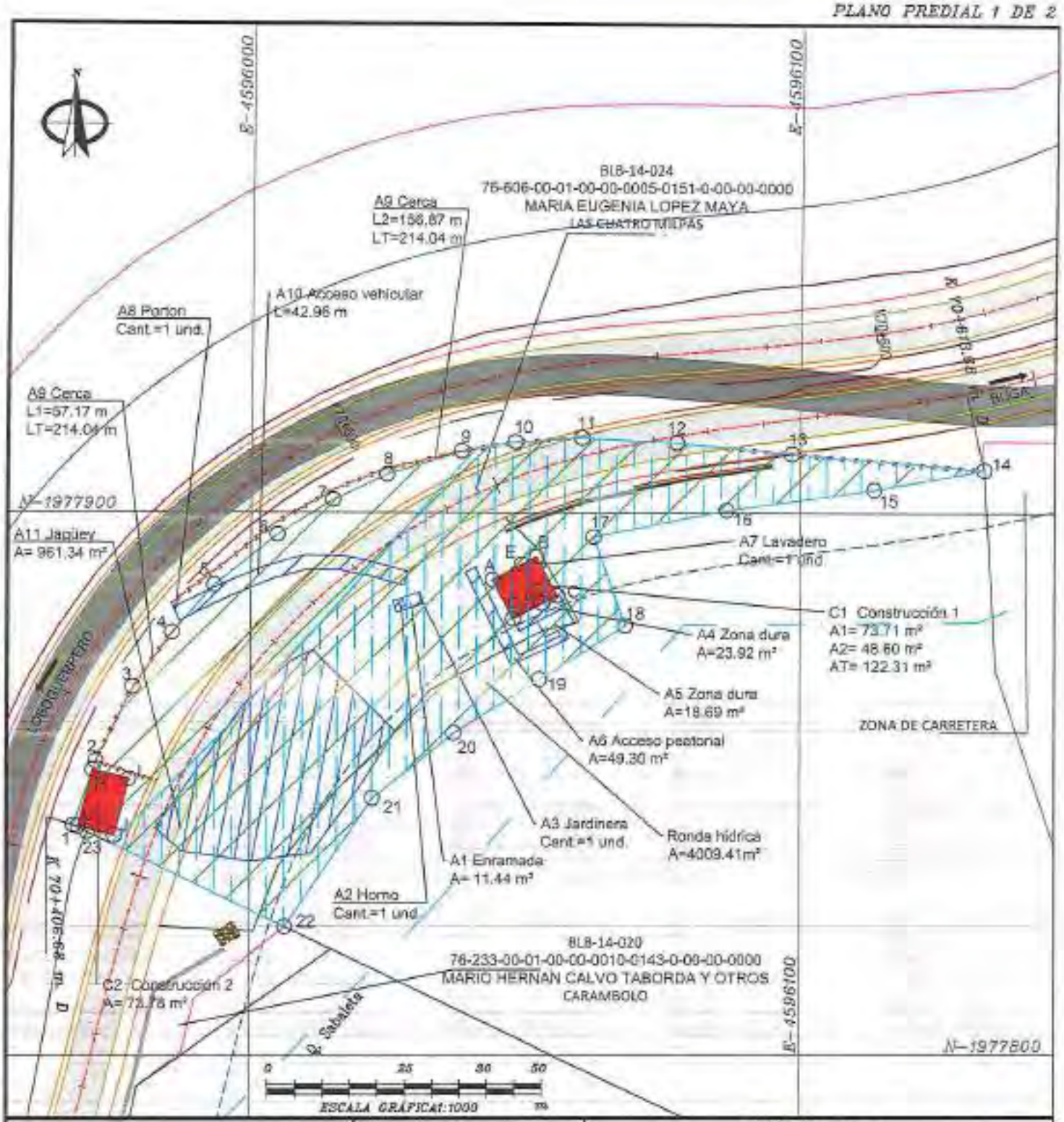
Víctor Javier García Muñoz MP. 171037-0706785 VLL

CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO

Revisó y Aprobó:

Paula Andrea Sanchez Londoño MP. 5120213259 QND

CONSORCIO CONSTRUCTOR



CORREDOR BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA

PR'S DE REFERENCIA: RUTA 4001
ENTRE PR 70 AL PR 71

Unión Vial Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

PROYECCIÓN CARTOGRÁFICA:
SISTEMA DE REFERENCIA: MAGNA-SIRGAS
ORIGEN NACIONAL / CTM 12
EPSG:9377

DISEÑO Y CALCULO: sacyr CONCESIONES

PROPIETARIO:
MARIA EUGENIA LOPEZ MAYA

CONVENCIONES

CARRIL VIA PROYECTADA	LÍNEA DE COMPRA
EJE DE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE DE VIA EXISTENTE	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA REMANENTE
CALZADA VIA EXISTENTE	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CALZADA VIA PROYECTADA	RONDA DE PROTECCION HIDRICA
LINEA DE CHAFLANES	CERCA
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	LINDERO
CUERPOS DE AGUA	CULTIVOS
DERECHO DE VIA ACTUAL	DERECHO DE VIA PROYECTO

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL:	AREA REQUERIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRANTE:	AREA CONST:
222500.00 m²	5398.76 m²	0.00 m²	217101.24 m²	196.09 m²

FECHA EJUE.: MAYO DE 2025

ESCALA: 1:1000

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 14

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: DAGUA - VALLE DEL CAUCA

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 76-606-00-01-00-00-0005-0151-0-00-00-0000

FICHA PREDIAL No. BLB-14-024

NOMBRE ARCHIVO: PLANO PREDIAL BLB-14-024.DWG

COORDENADAS ÁREA REQUERIDA			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
1	1977842.30	4595967.89	12.58
2	1977854.22	4595971.90	15.27
3	1977867.93	4595978.62	12.33
4	1977878.02	4595986.71	11.56
5	1977886.74	4595993.29	14.74
6	1977896.01	4596004.75	11.93
7	1977902.43	4596014.80	10.86
8	1977907.06	4596024.62	14.27
9	1977911.40	4596038.22	9.94
10	1977913.09	4596048.01	12.20
11	1977913.86	4596060.19	17.28
12	1977913.01	4596077.45	21.05
13	1977910.95	4596098.40	35.01
14	1977908.00	4596133.28	20.29
15	1977904.32	4596113.33	27.05
16	1977900.49	4596086.55	24.66
17	1977895.60	4596062.39	17.32
18	1977879.28	4596068.22	18.51
19	1977869.36	4596052.60	18.51
20	1977859.43	4596036.97	19.15
21	1977847.32	4596022.13	28.48
22	1977823.71	4596006.20	39.77
23	1977841.05	4595970.41	2.81
1	1977842.30	4595967.89	
AREA REQUERIDA (m2):			5398.76

COORDENADAS CONSTRUCCION 1 P1			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	1977887.70	4596043.98	9.10
B	1977881.85	4596052.03	8.10
C	1977884.79	4596055.81	9.10
D	1977880.54	4596047.76	8.10
A	1977887.70	4596043.98	
AREA CONSTRUIDA P1(m2):			73.71

COORDENADAS CONSTRUCCIÓN 1 P2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
A	1977887.70	4596043.98	6.00
E	1977890.50	4596049.28	8.10
F	1977883.34	4596053.07	6.00
D	1977880.54	4596047.76	8.10
A	1977887.70	4596043.98	
AREA CONSTRUIDA P1(m2):			73.71
AREA CONSTRUIDA P2(m2):			48.50
AREA CONSTRUIDA TOTAL(m2):			122.21

COORDENADAS CONSTRUCCION 2			
ID	NORTE	ESTE	DIST (m.)
G	1977842.08	4595968.73	10.85
H	1977852.51	4595971.38	6.80
I	1977850.65	4595977.98	10.85
J	1977840.42	4595975.33	6.80
G	1977842.08	4595968.73	
AREA CONSTRUIDA (m2):			73.78

CORREDOR BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO - BUGA

PR'S DE REFERENCIA: RUTA 9001
ENTRE: PR 70 AL PR 71

ANI | Unión Vial Camino del Pacífico

PROYECCIÓN CARTOGRAFICA:
SISTEMA DE REFERENCIA: MAGNA-SIRGAS
ORIGEN NACIONAL / CTM 12
EPSG:9377

DISEÑO Y CALCULO: sacyr CONCESIONES

PROPIETARIO:
MARIA EUGENIA LOPEZ MAYA

CONVENCIONES

CANAL VIA PROYECTADA	LINEA DE COMPRA
EJE DE VIA PROYECTADA	AREA REQUERIDA
EJE DE VIA EXISTENTE	AREA CONSTRUIDA REQUERIDA
BERMA PROYECTADA	AREA REMANENTE
CALZADA VIA EXISTENTE	AREA CONSTRUCCIONES ANEXAS
CALZADA VIA PROYECTADA	RONDA DE PROTECCION HIDRICA
LINEA DE CHAFLANES	CERCA
CONSTRUCCIONES EXISTENTES	LINDERO
CUERPOS DE AGUA	CULTIVOS
DERECHO DE VIA ACTUAL	DERECHO DE VIA PROYECTO

CUADRO DE AREAS

AREA TOTAL:	AREA REQUERIDA:	AREA REMANENTE:	AREA SOBRANTE:	AREA CONST:
222500.00 m²	5398.76 m²	0.00 m²	217101.24 m²	195.08 m²

FECHA ELAB.: MAYO DE 2021

ESCALA: N/A

TRAMO: UNIDAD FUNCIONAL 1.1

MUNICIPIO Y DEPARTAMENTO: BAGUA - VALLE DEL CAUCA

NUMERO PREDIAL NACIONAL: 76-805-00-01-00-0000-0151-0-00-00-0000

FICHA PREDIAL No.: BUE-14-021

NOMBRE ARCHIVO:

AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO BLB-14-024

CLASE DE INMUEBLE:	**RURAL - LOTE DE TERRENO CON CONSTRUCCIONES**
DIRECCIÓN:	**LAS CUATRO MILPAS**
VEREDA:	**LA YOLOMBA**
MUNICIPIO:	**DAGUA - RESTREPO**
DEPARTAMENTO:	**VALLE DEL CAUCA**
SOLICITANTE:	**CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO**

JUNIO DE 2025

TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
1.1. Solicitante
1.2. Tipo de Inmueble
1.3. Tipo de avalúo
1.4. Marco Normativo
1.5. Departamento
1.6. Municipio
1.7. Vereda o Corregimiento
1.8. Dirección del inmueble
1.9 Abscisado de área Requerida
1.10 Uso Actual Del Inmueble
1.11 Uso Por Norma
1.12. Información Catastral
1.13. Fecha visita al predio
1.14. Fecha del informe de avalúo

2. DOCUMENTOS

3. INFORMACIÓN JURÍDICA
3.1. Propietario
3.2. Título de adquisición
3.3. Matrícula inmobiliaria
3.4. Observaciones jurídicas

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
4.1. Delimitación del sector
4.2. Actividad predominante
4.3. Topografía
4.4. Características climáticas
4.5. Condiciones agrologicas
4.6. Servicios públicos
4.7. Servicios comunales
4.8. Vías de acceso y transporte

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
6.1. Ubicación

6.2. Área del terreno
6.3. Linderos
6.4. Vías de acceso al predio
6.5. Servicios públicos
6.6. Unidades fisiográficas
6.7. Áreas construidas
6.8. Características constructivas
6.9. Anexos, otras construcciones
6.10. Cultivos y especies

7. MÉTODOS VALUATORIOS

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
8.1. Relación de ofertas obtenidas
8.2. Depuración del mercado

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO
10.1. Procesamientos estadísticos (método de comparación)
10.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
10.3. Ejercicios Residuales
10.4. Servidumbres
10.5. Zonas de protección

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS
11.1. Costos de reposición
11.2. Depreciación (fitto y corvinni)

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES
12.1. Soportes de valores de cultivos y especies

13. CONSIDERACIONES GENERALES

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. **SOLICITANTE:** Concesionaria Unión Vial Camino Del Pacífico, el dieciséis (16) de junio de 2025.

1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno con construcciones.

1.3. **TIPO DE AVALÚO:** Avalúo comercial corporativo.

1.4. **MARCO JURÍDICO:** En la realización de este estudio hemos tenido en cuenta los parámetros establecidos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Ley 1682 de 2013, Ley 1673 de 2013, Decreto 1170 de 2015, Decreto 2181 de 2006, Decreto 556 de 2014, Resolución IGAC 620 de 2008, Resolución 898 de 2014, Resolución 1044 de 2014, Resolución IGAC 316 de 2015 y demás normatividad legal vigente en materia de avalúos.

1.5. **DEPARTAMENTO:** Valle del Cauca.

1.6. **MUNICIPIO:** Dagua – Restrepo.

1.7. **VEREDA O CORREGIMIENTO:** LA YOLOMBA.

1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** LAS CUATRO MILPAS.

1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial 70+406,68 Km D y abscisa final 70+613.68 Km D.

1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso Rural residencial.

1.11. **USO POR NORMA**: De acuerdo con el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de Planeación y proyectos de inversión de Dagua – Valle Del Cauca, la clasificación del predio es CORREDOR INTERREGIONAL.

1.12. **INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:**

Cedula. Catastral actual	76-606-00-01-00-00-0005-0151-0-00-00-0000
Área de terreno	203125.00m2
Área de construcción	0.00m2
Avalúo Catastral Año 2024	$10.927.000

Fuente: Certificado Catastral Nacional IGAC (Ver Anexo: 15.2 Certificado Catastral)

1.13. **FECHA DE VISITA AL PREDIO:** 21 de junio de 2025.

1.14. **FECHA DE INFORME DE AVALÚO:** 27 de junio de 2025.

2. **DOCUMENTOS SUMINISTRADOS**

- Ficha Predial del PREDIO BLB-14-024.
- Estudio de Títulos del PREDIO BLB-14-024.
- Títulos de Adquisición.
- Concepto de uso del suelo BLB-14-024.

DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Estudio de títulos de PREDIO BLB-14-024.
- Certificado Catastral IGAC.

3. **INFORMACIÓN JURÍDICA**

3.1. **PROPIETARIOS:**

- MARIA EUGENIA LOPEZ MAYA C.C. 31.947.643.

3.2. **TÍTULO DE ADQUISICIÓN:**

- Escritura Pública 1353 del 5 de agosto de 2020, otorgada en la Notaria Novena de Cali

3.3. **MATRÍCULA INMOBILIARIA:** 370-80845 oficina de registro de instrumentos públicos – Cali.

3.4. **OBSERVACIONES JURÍDICAS:** Se evidencia que, sobre el inmueble objeto de estudio, se encuentra vigente el siguiente gravamen, y limitación al dominio y/o medida cautelar:

OFERTA DE COMPRA EN BIEN RURAL DE UNA ÁREA PARCIAL DE 5398.76 DEL PROYECTO NUEVA MALLA VIAL DEL VALLE DEL CAUCA - CORREDOR BUENAVENTURA - LOBOGUERRERO -BUGA- constituida mediante oficio No. 329 del 09 de abril de 2025 expedidas por la AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA. Acto jurídico registrado bajo la anotación 011 del Folio de Matricula Inmobiliaria 370-80845 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.
A su vez, sobre el área requerida se encuentra ronda hídrica de 4009.41 m², según lo estipulado en el Título II "SUELO SUBURBANO", Capitulo V "NORMAS GENERALES ADOPTADAS PARA SUELOS DE PROTECCIÓN", acápite 1 "Se establece una extensión por lo menos de 100 metros a la

redonda de los nacimientos de fuentes de aguas, medidos a partir de su periferia. Se establece un ancho no inferior de 100 metros a cada lado de los cauces de los ríos principales que conforman las dos grandes cuencas del municipio (Dagua y Anchicayá), por lo menos de 50 metros a cada lado de los cauces de las subcuencas (Jordán, San Juan, Digua, Zabaletas, etc.)"
De igual manera, el Folio de Matrícula Inmobiliaria 372-80845, a la fecha, no registra anotación, la cual indique la inclusión del predio en el registro de tierras despojadas y abandonadas forzosamente, en procesos de restitución, en los términos de la Ley 387 de 1997 y el Decreto 2007 de 2001, así como la existencia de procesos de extinción de dominio.

Fuente: Estudio de títulos del PREDIO BLB-14-024.
Nota: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.

4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR: El predio se encuentra en jurisdicción de los municipios de Restrepo y Dagua. No obstante, el área requerida para el proyecto se ubica en el corregimiento de La Yolomba (municipio de Dagua), al norte del perímetro urbano de Dagua. Limita al norte con la vereda La Argentina, al oriente con Zabaletas y al suroccidente con el río Dagua.

LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE DAGUA– VALLE DEL CAUCA

Fuente: Google Maps, Consulta: 27 de junio de 2025,
https://www.google.com/maps/place/Dagua+Valle+del+Cauca

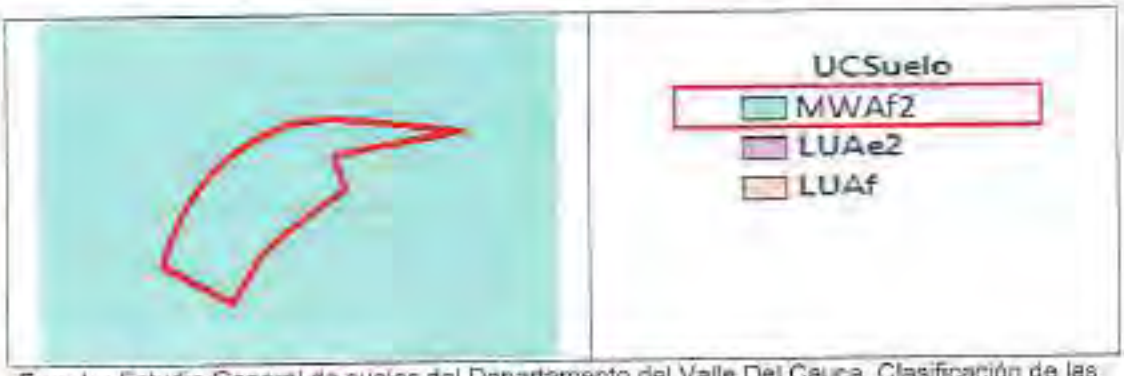
4.2. **ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** En el municipio su desarrollo económico depende principalmente de las actividades Agropecuarias, turismo, pesca, explotación de madera y desarrollo de la explotación agrícola.[1]

4.3. **TOPOGRAFÍA:** La superficie del sector es de topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.

4.4. **CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS:** El sector donde se localiza el predio objeto de estudio, se ubica en un piso térmico cálido seco. La temperatura promedio del municipio de Dagua es de 24 °C y una altura promedio de 800 m.s.n.m. [2]

4.5. **CONDICIONES AGROLÓGICAS:** El área requerida se encuentra en la Unidad Cartográfica MWAf2, y cuenta con las siguientes características:

TIPO DE SUELOS	PISO CLIMA	LITOLOGÍA	TAXONOMÍA	CARACTERÍSTICAS SUELOS	EROSION
MWAf2	Cálido seco	Rocas ígneas volcánicas	Lithic Ustorthents. Afloramientos Rocosos	Suelos superficiales, textura fina, ácido, excesivamente drenado, údico y baja saturación	2



Fuente: Estudio General de suelos del Departamento del Valle Del Cauca. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso. Bogotá D.C. ,1994. IGAC – Subdirección de Agrología.

4.6. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad de los servicios de acueducto, energía eléctrica, los cuales se encuentran en pleno uso en los predios donde se encuentran viviendas, los demás lotes no cuentan aún con la respectiva conexión, la disposición final de aguas negras se realiza en pozo séptico individualizado para cada inmueble.

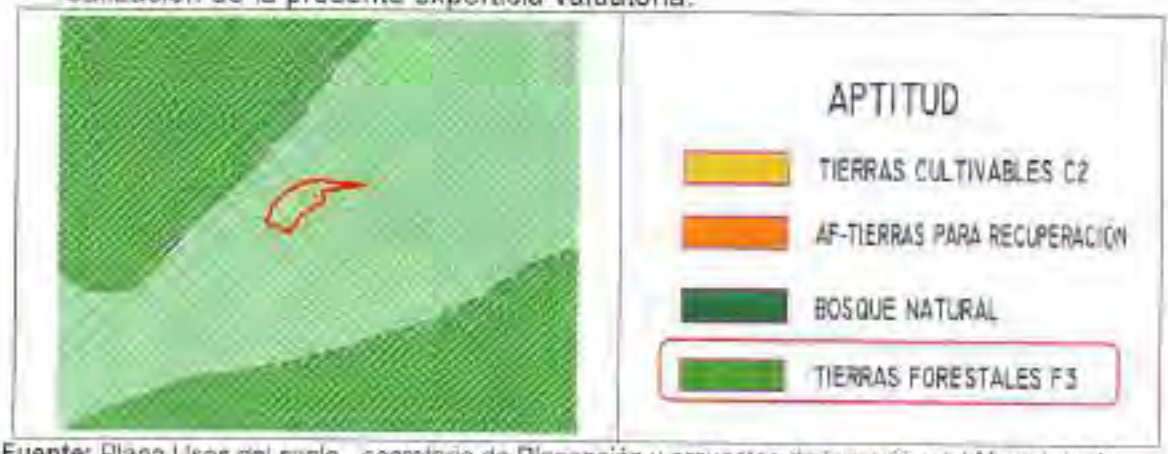
1 Página Alcaldía de Dagua https://www.Dagua.gov.co/mapas-459241/division-veredal
2 Instituto Geográfico Agustín Codazzi – Subdirección de Agrología. Estudio General de suelos del Departamento del Valle. Clasificación de las tierras por su capacidad de uso, , Bogotá D.C. , 1994.

4.7. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en la cabecera urbana del municipio de Dagua.

4.8. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** El sector se ubica al norte del perímetro urbano del municipio de Dagua, por lo cual es de fácil acceso tanto vehicular como peatonal, al predio se puede acceder en servicio particular, publico individual (taxi) y/o mototaxi y público colectivo (rutas intermunicipales y veredales), a cualquier hora prestados desde el centro del municipio, cuenta con una frecuencia de transporte aproximada de 10 minutos.

5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** El predio objeto de estudio se localiza en los municipios de Dagua y Restrepo (Valle del Cauca). No obstante, dado que el área requerida se encuentra en jurisdicción de Dagua, la valoración se realizará con base en la normativa de ese municipio, de conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Dagua – Valle del Cauca, aprobado mediante el acuerdo No 004 de mayo 28 DE 2002 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN BASICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE DAGUA" "DAGUA PACIFICO 2001-2010", y el certificado de uso del suelo expedido por la Secretaria de planeación y proyectos de inversión del municipio de Dagua, el predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo Corredor Interregional, no obstante a lo anterior, al verificar el cruce espacial con la cartografía oficial del PBOT del municipio de Dagua, se evidencia que el área requerida se encuentra en el uso correspondiente a Tierras forestales F3, dicho uso es adoptado para la realización de la presente experticia valuatoria.



Fuente: Plano Usos del suelo - secretaria de Planeación y proyectos de inversión del Municipio de Dagua

De conformidad con Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Dagua, se establece lo siguiente:

PRINCIPAL	CONDICIONADO	PROHIBIDO
USO PRINCIPAL- Protección, conservación, revegetalización y rehabilitación	USO COMPLEMENTARIO: Recreación y turismo	USO RESTRINGIDO: Agricultura con tecnología apropiada USO PROHIBIDO : Agricultura semi-mecanizada - Pastoreo extensivo - Pastoreo semi-intensivo Minería – Industria Residencial campestre individual Residencial campestre agrupación – Residencial Urbano Individual- Residencial Urbano Agrupación

Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial - Municipio de Dagua – Valle del Cauca.
(Ver Anexo 15.3. – Certificación Uso del suelo)

6. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL INMUEBLE

6.1. UBICACIÓN: Se trata de un predio el cual se encuentra en jurisdicción de los municipios de Restrepo y Dagua. No obstante, el área requerida para el proyecto se ubica en el corregimiento de La Yolomba (municipio de Dagua), el cual se accede mediante la vía Buga – Buenaventura al norte del perímetro urbano del Municipio de Dagua – Valle Del Cauca.

UBICACIÓN DEL PREDIO

Fuente: Google Earth, Consulta: 27 de junio de 2025.

6.2. **ÁREA DEL TERRENO:** El predio objeto de avalúo presenta las siguientes dimensiones respecto a su terreno:

ÁREA TOTAL TERRENO:	222500.00 m2
ÁREA REQUERIDA:	5398.76 m2
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0,00 m2
ÁREA SOBRANTE	217101.24 m2
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	5398.76 m2

Fuente: Ficha predial BLB-14-024.

6.3. **LINDEROS:** Los linderos del área de adquisición se relaciona a continuación:

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	199.00 m	ZONA DE VIA BUGA – BUENAVENTURA (1 A 14)
SUR	173.97 m	MARIA EUGENIA LOPEZ MAYA (14 A 22)
ORIENTE	0.00 m	LINDERO PUNTUAL (14)
OCCIDENTE	42.58 m	MARIO HERNAN CALVO TABORDA Y OTROS (22 A 23) ZONA DE CARRETERA (23 A 1) (22 A 1)

Fuente: Ficha predial BLB-14-024

6.4. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la vía que comunica a Buenaventura con Buga, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.

6.5. **SERVICIOS PÚBLICOS:** De acuerdo con la visita de campo se verificó que la franja objeto de avalúo cuenta con acometidas de servicios públicos básicos.

6.6. **UNIDADES FISIOGRÁFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente unidad fisiográfica:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	ÁREA (m2)	TOPOGRAFÍA	USO ACTUAL	NORMA
1	1.389,35	8-25% Ondulada	Rural residencial	Tierras Forestales F3
2	4009.41	8-25% Ondulada	Rural residencial	Protección por ronda hídrica

6.7. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
C1 - Construcción de 2 pisos deshabitada. ESTRUCTURA: sistema porticada con vigas y columnas (0.20m x 0.20m); cimentación incluye losa (e:0.15m) y viga de cimentación (0.20m x 0.20m); cubierta en teja plástica de zinc acanalada, soportada sobre 15 perfiles metálicos pintados de sección (0.10m x 0.10m), muros piso 2 en teja de zinc acanalada plástica y estructura metálica en forma de pirámide con sección de (h:7.00m a:6.00m), conformada por 7 perfiles metálicos (0.10m x 0.10m L:7.50m), con cerramiento en vidrio, entrepiso en placa de Superboard, soportado sobre perfiles metálicos pintados (0.10m x 0.10m), distanciados cada 1.00m en forma longitudinal y trasversal, muros piso 1 en mampostería de ladrillo común, piso en placa de concreto (e:0.10m), corredor perimetral (a:1.00m) en placa de concreto (e:0.10m). FACHADA P1: pintada, contiene 2 ventanas (1.60m x 1.00m) en carpintería metálica pintadas, deslizables, con antepecho en varilla lisa de ½" y cerramiento en vidrio, puerta (0.90m x 1.90m) en carpintería metálica pintada. FACHADA P2: Contiene ventana (0.75m x 0.40m) en carpintería metálica pintada, abatible y con cerramiento en vidrio tipo espejo. INTERIOR P1: Muros pintados, piso enchapado con cerámica (0.45m x 0.45m), con barredera (h:0.10m). Incluye 5 ventanas (2 de 0.75m x 0.40m y 3 de 1.00m x 1.15m) en carpintería metálica pintada con antepecho en varilla lisa de ½" y cerramiento en vidrio. INTERIOR P2: contiene 2 ventanas (0.75m x 0.40m) en carpintería metálica pintada con antepecho en varilla lisa de ½" y con vidrio, 2 ventanas (0.80m x 1.00m) a 2 hojas en carpintería metálica pintadas.	122,31	m²	7	Bueno	100
C2 - Construcción palafítica de un piso, para uso de vivienda, con estructura en madera, que integra 25 pilotes de sección (0.08m x 0.08m), vigas perimetrales y columnas de sección (0.08m x 0.08m), piso en madera, muros en madera cantonera, cubierta en teja de zinc soportada sobre listones de madera (0.08m x 0.08m). FACHADA: lacada contiene puerta (0.90m x 2.05m) en carpintería de madera y 2 ventanas (1.00m x 0.80m) en carpintería de madera, corredor (a:1.00m x L:4.30m)	73,78	m²	7	Bueno	50

INTERIOR: Muros divisorios en madera, piso en madera, contiene 2 vanos para puerta (0.70m x 1.80m). DISTRIBUCIÓN: habitación, baño, zona de lavado y cocina. Cocina: contiene mesón en madera (0.75m x 1.90m) soportado sobre listones 2 guaduas (h:0.90m). Baño (2.00m x 2.00m): contiene muros en mampostería de ladrillo común, piso enchapado con retazos de cerámica y cerramiento parcial en polisombra (1.10m x 1.30m), incluye mobiliario de ducha y sanitario. Zona de lavado (2.00m x 2.00m): muros en mampostería de ladrillo pintados, piso enchapado con retazos de cerámica, incluye lavadero (0.60m x 0.70m) en placa de concreto (e:0.05m), poceta (0.40m x 0.75m h:0.80m) que se complementa por debajo del lavadero.					

6.8. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones principales:

ITEM	CARACTERÍSTICAS	
	C1	C2
CIMENTACIÓN	Placa de concreto	Placa de concreto
ESTRUCTURA	vigas y columnas	vigas y columnas de madera
ENTREPISO	Placa de superboard	No aplica
FACHADA	Pañete y pintura	Madera
CUBIERTA	Teja zinc	Teja zinc
CIELO RASO	No aplica	No aplica
PISOS	Enchapados	En concreto y madera
COCINA	No aplica	Mesón en madera
BAÑOS	No aplica	Sencillo
ACABADOS BAÑO	No aplica	No aplica
ACABADOS MUROS	Pañete y pintura	No aplica
VETUSTEZ	7	7
ESTADO DE CONSERVACION	Bueno	Bueno

6.9. ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES: La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

CONSTRUCCIONES	CANTIDAD	UNIDAD	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CA1 - Enramada: estructura en madera, cubierta en teja de zinc soportada sobre listones de madera (0.05m x 0.05m) distanciados cada 1.00m y 4 postes de concreto (0.10m x 0.10m h:1.80m), piso en placa de concreto (e:0.10m), incluye muro en mampostería de ladrillo común a media altura (h:0.50m), pañetado y pintado.	11,44	m²	5	Bueno	50
CA2 - Horno (0.90m x 1.20m h:1.20m): estructura en mampostería de ladrillo común, revestida de barro y pintado, base en placa de concreto (e:0.05m), horno se soporta sobre 4 columnas de concreto (0.10m x 0.10m h:0.60m)	1	und	5	Bueno	50
CA3 - Jardinera en concreto de medidas (2.20m x 0.25m x h:0.15m).	1	und	5	Regular	50
CA4 - Zona dura en placa de concreto (e:0.35m).	23,92	m²	5	Bueno	50
CA5 - Zona dura en concreto (e:0.10m) esmaltado con cemento, incluye cajilla en mampostería de ladrillo común, con tapa en concreto (e:0.05m) con manija compuesta por varilla metálica corrugada de ⅜", dimensiones de la caja (0.85m x 0.70m h:0.40m)	18,69	m²	5	Bueno	50
CA6 - Acceso peatonal (e:0.15m) en piedra sobrepuesta afirmado con cemento de forma irregular, incluye escalera en piedra (a:2.00m H:0.35m CH:0.20m) con 2 escalones.	49,30	m²	5	Bueno	50
CA7 - Lavadero prefabricado enchapado con riatazos de cerámica y con acabado en granito, soporta sobre 4 columna en concreto (0.05m x 0.05m h:0.60m). Dimensiones totales (0.90m x 0.60m h:0.30m).	1	und	5	Bueno	70
CA8 - Portón (4.00m x 2.10m) a dos hojas en carpintería metálica con correas de 1 ½", 30 verticales y 4 horizontales, portón se soporta sobre 2 columnas en concreto (0.25m x 0.25m h:2.50m).	1	und	5	Regular	30
CA9 - Cerca en alambre de púas con 4 hilos, soportado sobre listones de madera (d:0.15m h:1.50m) distanciados cada 1.60m.	214,04	m	5	Bueno	30
CA10 - Acceso vehicular en material de recebo común (a:2.65m)	42,96	m	5	N/A	N/A
CA11 - Jagüey en tierra de altura (h:1.65m)	961,34	m²	5	N/A	N/A

6.9. **CULTIVOS ESPECIES:** La franja objeto de adquisición predial al momento de visita no presenta cultivos y/o especies.

CULTIVO/ESPECIE	CANTIDAD	UNIDAD
Árbol de mango	5	und
Árbol de chirimango	12	und
Árbol de guácimo (D.A.P.=0.25m)	6	und
Árbol de Guanábana	4	und
Árbol de Zurumbo (D.A.P.=0.20m)	3	und
Árbol de Limón	5	und
Árbol de matarratón	16	und
Árbol Leucaena	15	und
Árbol limón swinglea	18	und
Árbol de mirto (D.A.P.=0.10m)	14	und
Árbol tachuelo (D.A.P.=0.15m)	2	und
Árbol uña de gato (D.A.P.=0.10m)	11	und
Arbol de guayabo	2	und
Árbol de papaya	4	und
Planta veranera	12	und
Planta lengua de suegra	25	und
Árbol de Pepa de pan	2	und

Fuente: Ficha predial BLB-14-024.

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio se siguen los lineamientos normativos establecidos en el Decreto No. 1170 del 2015, el cual compila las disposiciones del decreto 1420 del 1998, y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 de 2008.

7.1. MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

7.2. MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada.

Ya que no se trata de una edificación nueva, el punto de partida será determinar el valor de reposición, o de construirlo nuevo y aplicar un factor de depreciación física y la depreciación por estado de conservación, para eso se utilizaron las ecuaciones consignadas en la Resolución IGAC 620 de 2008, las cuales relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini, para así hallar el valor actual de la construcción.

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. RELACIÓN DE OFERTAS OBTENIDAS:

Unidad fisiográfica 1 y 2

Para determinar el valor por hectárea de terreno bajo el régimen normativo tierras forestales, se encontró las siguientes ofertas:

ESTUDIO DE MERCADO						
ITEM	TEL CONTACTO	UBICACION MUNICIPIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA	AREA TERRENO (ha)	AREA CONSTRUIDA(m2)
1	3188346483	LORO GUERRERO-DAGUA	Lote de terreno	$ 135.000.000,00	1.00	0,00
2	314 6456622	LORO GUERRERO-DAGUA	Lote de terreno	$ 300.000.000,00	2,00	0,00
3	3188346483	LORO GUERRERO-DAGUA	Lote de terreno	$ 155.000.000,00	1,00	0,00

8.2. DEPURACIÓN DEL MERCADO:

Unidad fisiográfica 1 y 2

Método de Comparación o de Mercado: Para determinar el valor por hectárea de terreno se realizó la investigación de mercado de inmuebles similares al del objeto del avalúo, se encontró tres ofertas representativas en la zona, las cuales se presentan a continuación:

ESTUDIO DE MERCADO										
ITEM	TEL CONTACTO	UBICACION MUNICIPIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR OFERTA	PORCENTAJE DE NEGOCIACION	VALOR AJUSTADO	Terreno		Construcciones	
							AREA (ha)	VALOR (ha)	AREA (m2)	VALOR (m2)
1	3188346483	LORO GUERRERO-DAGUA	Lote de terreno	$ 135.000.000,00	10%	$ 121.500.000,00	1	$ 121.500.000	0	0
2	314 6456622	LORO GUERRERO-DAGUA	Lote de terreno	$ 300.000.000,00	10%	$ 270.000.000,00	2	$ 135.000.000	0	0
3	3188346483	LORO GUERRERO-DAGUA	Lote de terreno	$ 155.000.000,00	10%	$ 139.500.000,00	1	$ 139.500.000	0	0
MEDIA ARITMETICA				$ 130.000.000						
DESVIACION ESTANDAR				$ 9.907.907,00	Limite Superior	$ 141.907.907,00				
COEFICIENTE DE VARIACION				7,62%	Limite Inferior	$ 118.092.093,00				

9. INVESTIGACIÓN DIRECTA

9.1. PROCESAMIENTO ESTADÍSTICO ENCUESTAS:

De acuerdo con el artículo 9 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, como se encontraron ofertas de alguna manera comparables, se pueden adoptar valores, por lo que no es necesario realizar la investigación directa.

10. CÁLCULOS VALOR TERRENO

10.1. PROCESAMIENTOS ESTADÍSTICOS (MÉTODO DE COMPARACIÓN)

Unidad fisiográfica 1 y 2

ESTUDIO DE MERCADO			
ITEM	UBICACION MUNICIPIO	DIRECCION NOMBRE	VALOR (ha)
1	LOBO GUERRERO-DAGUA	Lote de terreno	$ 121.500.000
2	LOBO GUERRERO-DAGUA	Lote de terreno	$ 135.000.000
3	LOBO GUERRERO-DAGUA	Lote de terreno	$ 139.500.000
PROMEDIO			$ 132.000.000
DESVIACIÓN ESTANDAR			$ 9.367.497
COEF DE VARIACION			$ 0
LIMITE SUPERIOR			$ 141.367.497
LIMITE INFERIOR			$ 122.632.503

De acuerdo con el estudio de mercado realizado para la U.F.1 se adopta el valor del límite superior encontrado en la zona, teniendo en cuenta la ubicación del predio objeto de avalúo, por lo cual se adopta el siguiente valor de terreno:

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.1	Hectárea	Ha	$ 141.350.000

De acuerdo con el estudio de mercado realizado para la U.F.2 se adopta el valor del límite inferior, teniendo en cuenta que las zonas correspondientes a protección por ronda hídrica presentan mayores restricciones frente a las ofertas encontradas para la unidad fisiográfica objeto de estudio.

UNIDAD FISIOGRÁFICA	UNIDAD		VALOR
U.F.2	Hectárea	Ha	$ 122.650.000

10.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Unidad fisiográfica 1 y 2

Oferta 1: Lote ubicado sobre la vía que conduce de Dagua a Loboguerrero. Cuenta con un área de terreno de 1 hectárea con topografía ondulada, limita con fuente hídrica. Cuenta con un cultivo de árbol de limón, sin construcciones.

Oferta 2: Lote de terreno ubicado en Dagua, valle del cauca, a un kilómetro del peaje de Loboguerrero, cuenta con acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, acceso sobre vía que comunica con la vía Dagua con Loboguerrero, cuenta con un área de terreno de 2 Hectáreas. La topografía es ondulada. Sus linderos limitan con el río Dagua y Río Bitaco, sin construcciones.

Oferta 3: Lote de terreno ubicado en el municipio de Dagua, en el Valle del Cauca. Cuenta con un área de terreno de 1 hectárea, sin construcciones principales y limita con fuente hídrica.

10.3. SERVIDUMBRES

La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbre en el área de terreno requerida.

10.4. ZONAS DE PROTECCIÓN

La franja objeto de avalúo presenta un área de 4009.41 m2 de zona de protección por ronda hídrica en el área de terreno requerida.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES Y ANEXOS CONSTRUCTIVOS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

Para la determinación del costo de la construcción se realizó mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según tablas de Fitto y Corvinni, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata vigente y precios unitarios tomados del sector.

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
C1	7	100	7.00%	2	8.18%	$ 864.657,30	$ 60.849,80	$ 823.217,50	$ 913.100
C2	7	50	11.67%	2	8.88%	$ 806.159,83	$ 71.577,34	$ 734.581,50	$ 734.000

11.3. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINNI CONSTRUCCIONES ANEXAS

ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
CA1	5	30	13.00%	2	7.89%	$ 815.771,51	$ 72.848,66	$ 644.422,53	$ 644.000
CA2	5	30	13.00%	2	7.89%	$ 2.697.874,93	$ 212.415,75	$ 2.410.219,19	$ 2.470.200
CA3	5	30	13.00%	2	22.51%	$ 197.296,86	$ 44.621,17	$ 152.690,73	$ 152.700
CA4	5	30	13.00%	2	7.89%	$ 343.430,81	$ 27.102,51	$ 316.328,10	$ 316.000
CA5	5	30	13.00%	2	7.89%	$ 261.884,94	$ 20.667,17	$ 241.217,77	$ 241.200
CA6	5	30	13.00%	2	7.89%	$ 60.288,31	$ 4.709,31	$ 55.632,20	$ 55.600
CA7	5	70	7.14%	2	6.25%	$ 1.528.087,58	$ 95.719,21	$ 1.432.654,07	$ 1.442.500
CA8	5	30	16.67%	2	28.06%	$ 4.004.909,83	$ 1.063.799,28	$ 2.981.113,62	$ 2.981.100
CA9	5	30	16.67%	2	12.00%	$ 37.775,87	$ 4.474,17	$ 32.744,40	$ 32.600
CA10	5	N/A	N/A	N/A	0.00%	$ 57.111,48	$ -	$ 57.111,48	$ 57.100
CA11	5	N/A	N/A	N/A	0.00%	$ 227.825,02	$ -	$ 227.825,02	$ 227.600

12. CÁLCULOS VALOR CULTIVOS Y/O ESPECIES

12.1. SOPORTES DE VALORE DE CULTIVOS Y ESPECIES

CULTIVOS / ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	SUBTOTAL
Árbol de mango	5	und	$ 257.000	$ 1.285.000
Arbol de chiminango	12	und	$ 40.000	$ 480.000
Arbol de guacimo (D.A.P.=0.25m)	6	und	$ 70.000	$ 420.000
Arbol de Guanabana	4	und	$ 214.200	$ 856.800
Arbol de Zurumbo (D.A.P.=0.20m)	3	und	$ 40.000	$ 120.000
Arbol de Limon	6	und	$ 64.300	$ 321.500
Arbol de matarraton	16	und	$ 46.000	$ 640.000
Arbol Leucaena	15	und	$ 40.000	$ 600.000
Arbol limon swinglea	18	und	$ 16.100	$ 289.800
Arbol de mirto (D.A.P.=0.10m)	14	und	$ 40.000	$ 560.000
Arbol tachuelo (D.A.P.=0.15m)	2	und	$ 78.000	$ 156.000
Arbol uña de gato (D.A.P.=0.10m)	11	und	$ 40.000	$ 440.000
Arbol de guayabo	2	und	$ 64.300	$ 128.600
Arbol de papaya	4	und	$ 32.100	$ 128.400
Planta veranera	12	und	$ 35.400	$ 424.800
Planta lengua de suegra	25	und	$ 31.400	$ 785.000
Árbol de Pepa de pan	2	und	$ 77.100	$ 154.200
TOTAL DE CULTIVOS / ESPECIES				$ 7.750.100

13. CONSIDERACIONES GENERALES

- Al predio objeto de avalúo se accede por la vía que comunica los municipios de Buga y Buenaventura, la cual se encuentra pavimentada, en buen estado de conservación y con una calzada en cada sentido.
- El predio objeto de avalúo se encuentra clasificado como suelo rural el cual tiene asignado el uso normativo Tierras Forestales.
- Al momento de la inspección del predio se encontró que su uso actual es Rural Residencial
- El predio presenta una topografía ondulada con pendientes entre 8-25%.
- La franja objeto de avalúo no presenta zonas de servidumbres en el área de terreno requerida.
- Conforme a las observaciones de la ficha predial BLB-14-024 y el cruce espacial normativo realizado por la corporacion, *El inmueble se encuentra ubicado entre los municipios de Dagua y Restrepo (zona limitrofe), no obstante, se aclara que el requerimiento predial para la ejecución del proyecto vial Buenaventura - Buga se encuentra en el municpio de Dagua. En consecuencia, se adopta la información territorial del municpio de Dagua descrita en el acuerdo 004 del 28 de mayo del 2002 "Por medio del cual se adopta el Plan Basico de Ordemiento Territorial"*
- La franja objeto de avalúo presenta un área de 4009.41 m2 de zona de protección por ronda hídrica en el área de terreno requerida.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1170/2015 y 422/2000, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y Ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo comercial tiene una vigencia de un año, contado desde la fecha de expedición, siempre y cuando las condiciones físicas y normativas del inmueble avaluado, no sufran cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas de las condiciones del mercado inmobiliario comparable.
- El valor definido en este estudio es el más probable en un contexto normal del mercado inmobiliario, es decir donde se presenta interés de compra y venta de un bien inmueble, sin presiones externas y manteniendo las condiciones típicas de transacciones comerciales por cada una de las partes interesadas.
- En cuanto a la incidencia que sobre el valor pueda tener la existencia de contratos de arrendamiento o de otro género, asumimos que el titular del derecho de propiedad tiene el uso y goce de todas las facultades que se derivan de éste.
- Aclaramos que el avaluador no tiene ningún interés financiero, presente ni cercano ni de otra índole en la propiedad avaluada en este informe y no tiene interés personal o sesgo alguno en relación con personas que puedan estar interesadas en esta propiedad en la fecha.

14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UF1	Ha	0,1389350	$ 141.350.000	$ 19.638.462
UF2	Ha	0,4009410	$ 122.650.000	$ 49.175.414
TOTAL DE TERRENO				$ **68.813.876**
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	122,31	$ 923.200	$ 112.916.592
C2	m2	73,78	$ 734.000	$ 54.198.758
TOTAL CONSTRUCCIONE PRINCIPALES				$ **167.115.350**
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m²	11,44	$ 844.400	$ 9.659.936
CA2	Und	1,00	$ 2.479.200	$ 2.479.200
CA3	Und	1,00	$ 152.700	$ 152.700
CA4	m²	23,92	$ 316.300	$ 7.565.896
CA5	m²	18,69	$ 241.200	$ 4.508.028
CA6	m²	49,30	$ 55.600	$ 2.741.080
CA7	Und	1,00	$ 1.432.900	$ 1.432.900
CA8	Und	1,00	$ 2.961.100	$ 2.961.100
CA9	m	214,04	$ 32.800	$ 7.020.512
CA10	m	42,36	$ 57.100	$ 2.453.016
CA11	m²	961,34	$ 227.800	$ 218.993.252
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ **269.967.620**
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				$ **7.790.100**
TOTAL				$ **503.686.976**

TOTAL AVALÚO: QUINIENTOS TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 503.686.976).

Bogotá, D C., 27 de junio de 2025.

Cordialmente,

Omar Alexis Pinzón Rodriguez — Firmado digitalmente por Omar Alexis Pinzón Rodriguez

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133

Wiliam Castañeda — Firmado digitalmente por Wiliam Castañeda

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

14.1. RESULTADO DE AVALÙO PROPIETARIO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UF1	Ha	0.1380350	$ 141.350.000	$ 19.638.462
UF2	Ha	0.4009410	$ 122.650.000	$ 49.175.414
TOTAL DE TERRENO				$ 68.813.876
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	122,31	$ 923.200	$ 112.916.592
TOTAL CONSTRUCCIONE PRINCIPALES				$ 112.916.592
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m²	11,44	$ 844.400	$ 9.659.936
CA2	Und	1,00	$ 2.479.200	$ 2.479.200
CA3	Und	1,00	$ 152.700	$ 152.700
CA4	m²	23,92	$ 316.300	$ 7.565.896
CA5	m²	18,69	$ 241.200	$ 4.508.028
CA6	m²	49,30	$ 55.600	$ 2.741.080
CA7	Und	1,00	$ 1.432.900	$ 1.432.900
CA8	Und	1,00	$ 2.981.100	$ 2.981.100
CA9	m	214,04	$ 32.800	$ 7.020.512
CA10	m	42,86	$ 57.100	$ 2.463.018
CA11	m²	961,34	$ 227.800	$ 218.993.202
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 269.967.620
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				$ 7.790.100
TOTAL				$ 449.488.188

TOTAL AVALÚO: CUATROCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 449.488.188).

Bogotá, D.C., 27 de junio de 2025.

Cordialmente,

Omar Alexis Pinzón Rodriguez

Firmado digitalmente por Omar Alexis Pinzón Rodriguez

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133

Wiliam Castañeda

Firmado digitalmente por Wiliam Castañeda

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

14.2. RESULTADO DE AVALÚO DE LAS CONSTRUCCIONES QUE LA SEÑORA KELLY OCAMPO CC 1.114.730.451 MANIFIESTA SER PROPIETARIA:

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSION	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C2	m2	73.78	$ 734.800	$ 54.198.788
TOTAL CONSTRUCCIONE PRINCIPALES				$ 54.198.788
TOTAL				$ 54.198.788

TOTAL AVALÚO: CINCUENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 54.198.788).

Bogotá, D.C., 27 de junio de 2025.

Cordialmente,

Omar Alexis Pinzón Rodriguez — Firmado digitalmente por Omar Alexis Pinzón Rodriguez

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133

Wiliam Castañeda — Firmado digitalmente por William Castañeda

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023983942

15. DOCUMENTOS ANEXOS
15.1. ANEXO FOTOGRÁFICO

ENTORNO

CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

C1

C1

C2

C2

CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1

CA2

CA3

CA4

CA5

CA6

CA7

CA8

CA9

CA10

CA11

CULTIVOS Y/O ESPECIES

ESPECIE

ESPECIE

15.2 CERTIFICADO CATASTRAL

GOBERNACIÓN VALLE DEL CAUCA
Unidad Administrativa Especial de Catastro

CERTIFICADO CATASTRAL ESPECIAL

ESTE CERTIFICADO CATASTRAL SE EXPIDE DE ACUERDO CON LA RESOLUCIÓN 1040 DEL 2023 Y TIENE VALIDEZ DE ACUERDO CON LA LEY 527 DEL 18 DE AGOSTO DE 1999, LEY 962 DE 2005 (ANTITRAMITES)

CERTIFICADO N° CE-CTO1200

INFORMA

Que el siguiente predio se encuentra inscrito en la base de datos Catastral, para la vigencia fiscal 01-01-2024 en jurisdicción del Municipio de RESTREPO, Departamento del Valle:

INFORMACIÓN FÍSICA	
Departamento:	76 - VALLE DEL CAUCA
Municipio:	606 - RESTREPO
Número Predial Nacional:	76606000100000050016000000000
Número Predial Anterior:	766060001000050161000
NUPRE:	CQ0000HHC [illegible]
Dirección:	LAS CUATRO HILRAS
Folio de Matrícula:	375-60648
Área de Terreno:	4[illegible]
Área Construida:	1[illegible]

INFORMACIÓN ECONÓMICA	
Avalúo:	$10.607.000
Año Vigencia:	2024
Resolución N°:	-
Año Predio de Resolución:	-
Tipo de Predio:	Rural
Destinación Económica:	D-Agropecuario

INFORMACIÓN JURÍDICA		
Propietario (s) o Poseedores (es) Nombre (s) y Apellido (s) / Razón Social	Tipo de Documento de Identificación	Número de Identificación
WILSON VELEZ AMEZQUITA	CÉDULA DE CIUDADANÍA	19436217

El presente Certificado Catastral se expide en [illegible] EL [illegible] a los [illegible] días del mes de mayo de 2024.

LIA PATRICIA PEREZ CARMONA
GERENTE UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DEL VALLE DEL CAUCA
GOBERNACIÓN DEL VALLE DEL CAUCA

Elaboró: Operador Catastral - Valle Avalúos SAS.
Revisó: Wilmer's Alexander Idrobo Mera - Líder Coordinador

Nota: Resolución IGAC 1040 de 2023, Artículo 13.- Principios de la gestión catastral. Numeral 5. Seguridad Jurídica: La inscripción en el catastro no constituye título de dominio, no sanea los vicios de la propiedad o tradición y no puede alegarse como excepción contra el que pretenda tener mejor derecho a la propiedad o posesión del predio.

Cualquier inquietud referente al presente Certificado Catastral, puede consultarla en el correo electrónico [illegible]

NIT: 890399029-9
Palacio de San Francisco - Carrera 6 calle 9 y 10
PBX: (602) 620 00 00 - Fax: 886 0150
Santiago de Cali, Valle del Cauca, Colombia

Página 1 de 1

15.3 CERTIFICADO DE USO DE SUELO

	ALCALDIA MUNICIPAL DE DAGUA	Página 1 de 1 CÓDIGO	
	GERENCIA DE PLANEACION Y PROYECTOS DE INVERSION	VERSION TRD: 4	DAGUA

Dagua, Noviembre 23 de 2023
GPPI-1565-2023

Ingeniero
ESTEBAN JOSE OBANDO MERAC
Director Predial y Reasentamientos
Concesionaria Unión Vial Camino del Pacífico S.A.S
Correo: jmontmil@uvcp.com - eobando@uvcp.com lydia@uvcp.com

Cordial saludo

De acuerdo a su solicitud radicada bajo el número S-06-2023101090109S del 9 de Noviembre de 2023 le relaciono los usos de los siguientes predios:

1	76-233-00-01-00-00-0004-0430-0-00-00-0000	
2	76-233-00-01-00-00-0004-0421-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
3	76-233-00-01-00-00-0004-0283-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL- SUELOS DE PROTECCION PS
4	76-233-00-01-00-00-0004-0284-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL- SUELOS DE PROTECCION PS
5	76-233-00-01-00-00-0004-0285-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
6	76-233-00-01-00-00-0004-0286-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
7	76-233-00-01-00-00-0004-0288-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
8	76-233-00-01-00-00-0004-0289-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
9	76-233-00-01-00-00-0004-0310-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
10	76-233-00-01-00-00-0004-0311-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
11	76-233-00-01-00-00-0004-0312-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
12	76-233-00-01-00-00-0004-0337-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL- SUELOS DE PROTECCION PS
13	76-233-00-01-00-00-0004-0338-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
14	76-233-00-01-00-00-0004-0339-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
15	76-233-00-01-00-00-0004-0342-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
16	76-233-00-01-00-00-0004-0343-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
17	76-233-00-01-00-00-0004-0345-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
18	76-233-00-01-00-00-0004-0347-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
19	76-233-00-01-00-00-0004-0354-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
20	76-233-00-01-00-00-0004-0356-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
21	76-233-00-01-00-00-0004-0357-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL

	ALCALDIA MUNICIPAL DE DAGUA	Página 1 de 1
		CODIGO
	GERENCIA DE PLANEACION Y PROYECTOS DE INVERSION	VERSION
		TRD: 4

DAGUA

22	76-233-00-01-00-00-0000-0058-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
23	76-233-00-01-00-00-0008-0060-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
24	76-233-00-01-00-00-0008-0061-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
25	76-233-00-01-00-00-0005-0066-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
26	76-233-00-01-00-00-0006-0068-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
27	76-233-00-01-00-00-0006-0069-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
28	76-233-00-01-00-00-0006-0070-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
29	76-233-00-01-00-00-0006-0071-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
30	76-233-00-01-00-00-0006-0078-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
31	76-233-00-01-00-00-0006-0082-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
32	76-233-00-01-00-00-0006-0083-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
33	76-233-00-01-00-00-0006-0086-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
34	76-233-00-01-00-00-0006-0087-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
35	76-233-00-01-00-00-0006-0088-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
36	76-233-00-01-00-00-0006-0210-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
37	76-233-00-01-00-00-0006-0254-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
38	76-233-00-01-00-00-0006-0238-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
39	76-233-00-01-00-00-0006-0239-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
40	76-233-00-01-00-00-0006-0240-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
41	76-233-00-01-00-00-0006-0241-0-00-00-0000	
42	76-233-00-01-00-00-0007-0009-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL- SUELOS DE PROTECCION F3
43	76-233-00-01-00-00-0010-0004-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL- SUELOS DE PROTECCION F3
44	76-233-00-01-00-00-0010-0005-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
45	76-233-00-01-00-00-0010-0007-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
46	76-233-00-01-00-00-0010-0010-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
47	76-233-00-01-00-00-0010-0011-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
48	76-233-00-01-00-00-0010-0012-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
49	76-233-00-01-00-00-0010-0013-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL SUELOS DE PROTECCION F3
50	76-233-00-01-00-00-0010-0014-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
51	76-233-00-01-00-00-0010-0016-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
52	76-233-00-01-00-00-0010-0019-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
53	76-233-00-01-00-00-0010-0020-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL- SUELOS DE PROTECCION F3
54	76-233-00-01-00-00-0010-0021-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL- SUELOS DE PROTECCION F3
55	76-233-00-01-00-00-0010-0024-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL- SUELOS DE PROTECCION

	ALCALDIA MUNICIPAL DE DAGUA	Página 1 de 1
		CODIGO
	GERENCIA DE PLANEACION Y PROYECTOS DE INVERSION	VERSION
		TRD 4

		F3
56	76-233-00-01-00-00-0010-0143-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
57	76-233-00-01-00-00-0010-0185-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
58	76-233-00-01-00-00-0010-0194-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
59	76-233-00-01-00-00-0010-0201-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
60	76-233-00-01-00-00-0010-0212-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
61	76-233-00-01-00-00-0010-0213-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
62	76-211-00-01-00-00-0010-0228-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
63	76-233-00-01-00-00-0010-0243-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL - SUELOS DE PROTECCION F3
64	76-233-00-01-00-00-0010-0244-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
65	76-233-00-01-00-00-0010-0249-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
66	76-233-00-01-00-00-0010-0254-0-00-00-0000	CORREDOR INTERREGIONAL
67	76-233-00-01-00-00-0010-0255-0-00-00-0000	
68	76-233-00-01-00-00-0010-0258-0-00-00-0000	
69	76-233-00-01-00-00-0010-0259-0-00-00-0000	
70	76-233-05-00-00-00-0001-0029-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
71	76-233-05-00-00-00-0002-0003-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
72	76-233-05-00-00-00-0002-0004-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
73	76-233-05-00-00-00-0002-0005-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
74	76-233-05-00-00-00-0004-0007-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
75	76-233-05-00-00-00-0004-0008-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
76	76-233-05-00-00-00-0004-0014-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
77	76-233-05-00-00-00-0004-0015-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
78	76-233-05-00-00-00-0004-0016-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
79	76-233-05-00-00-00-0004-0017-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
80	76-233-05-00-00-00-0004-0022-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
81	76-233-05-00-00-00-0004-0043-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
82	76-233-05-00-00-00-0004-0046-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
83	76-233-05-00-00-00-0005-0001-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
84	76-233-05-00-00-00-0007-0013-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
85	76-233-05-00-00-00-0008-0013-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
86	76-233-05-00-00-00-0008-0016-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
87	76-233-05-00-00-00-0008-0019-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
88	76-233-05-00-00-00-0008-0026-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
89	76-233-05-00-00-00-0016-0001-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
90	76-233-05-00-00-00-0016-0002-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO

	ALCALDIA MUNICIPAL DE DAGUA	Página1 de 1	DAGUA
		CÓDIGO:	
	GERENCIA DE PLANEACION Y PROYECTOS DE INVERSION	VERSION	
		TRD: 4	

91	76-233-05-00-00-00-0018-0004-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
92	76-233-05-00-00-00-0018-0005-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
93	76-233-05-00-00-00-0018-0006-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
94	76-233-05-00-00-00-0018-0007-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
95	76-233-05-00-00-00-0018-0008-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
96	76-233-05-00-00-00-0018-0009-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
97	76-233-05-00-00-00-0018-0010-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
98	76-233-05-00-00-00-0018-0011-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
99	76-233-05-00-00-00-0018-0012-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
100	76-233-05-00-00-00-0018-0013-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
101	76-233-05-00-00-00-0018-0015-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
102	76-233-05-00-00-00-0020-0001-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
103	76-233-05-00-00-00-0022-0007-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
104	76-233-05-00-00-00-0022-0008-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
105	76-233-05-00-00-00-0022-0009-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
106	76-233-05-00-00-00-0022-0010-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
107	76-233-05-00-00-00-0022-0011-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
108	76-233-05-00-00-00-0022-0012-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO
109	76-233-05-00-00-00-0022-0013-0-00-00-0000	CENTRO POBLADO SUB URBANO

De acuerdo a la relación anterior los usos permitidos son los siguientes:

USO DE SUELO CORREDOR INTERREGIONAL

Los usos de Suelo en el Corredor interregional son los siguientes:

USO PRINCIPAL: Servicios – Recreación – Turismo –

USO COMPLEMENTARIO: Protección -Conservación -Revegetalización- Rehabilitación – Comercio –

USO RESTRINGIDO: Agricultura con tecnología apropiada- Agricultura semi-mecanizada - Pastoreo extensivo -Pastoreo semi-intensivo –Minería – Industria - Residencial campestre individual –

USO PROHIBIDO: Residencial campestre agrupación -Residencial urbano individual - Residencial urbano agrupación

	ALCALDIA MUNICIPAL DE DAGUA	Pagina1 de 1	
		CODIGO:	
	GERENCIA DE PLANEACION Y PROYECTOS DE INVERSION	VERSION	DAGUA
		TRD 4	

USO DE SUELOS DE PROTECCION F3

USO PRINCIPAL: - Protección-Conservación -Revegetalización- Rehabilitación

USO COMPLEMENTARIO: Recreación – Turismo

USO RESTRINGIDO: Agricultura con tecnología apropiada – Servicios

USO PROHIBIDO: Agricultura semi-mecanizada-Pastoreo extensivo -Pastoreo semi-intensivo- Minería – comercio – industria - Residencial campestre individual- Residencial campestre agrupación - Residencial urbano individual - Residencial urbano agrupación.

USO DE SUELO CENTRO POBLADO

USO PRINCIPAL: Residencial urbano individual - Residencial urbano agrupación

USO COMPLEMENTARIO: Protección-Conservación -Revegetalización- Rehabilitación – Comercio – Industria – Servicios – Recreación- Turismo

USO RESTRINGIDO: Agricultura con tecnología apropiada - Pastoreo semi-intensivo - Residencial campestre individual - Residencial campestre agrupación .

USO PROHIBIDO: Agricultura semi-mecanizada-Pastoreo extensivo – Minería.

Atentamente

FRANCISCO ANTONIO CALVACHE PAZ
Gerente Planeación y proyectos de inversión

Proyecto: William Torres

15.4 PUNTOS DE INVESTIGACION DEL ESTUDIO DE MERCADO

A continuación, se presenta la ubicación de los puntos de investigación del estudio de mercado presentado en la sección 8.2 del informe.

15.5 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES PRINCIPALES

CL Construcción de 2 pisos destribilidad						
Desglose del item	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU	
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	70,71	$ 12.339,00	Construdata ed 215	$	808.507,69
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	29,48	$ 37.769,00	Construdata ed 215	$	1.113.430,12
CIMENTACIÓN					$	-
Vigas de cimentación de 20*20cm en concreto de 3000psi	ml	34,40	$ 208.590,00	Construdata ed 215	$	7.176.396,00
ESTRUCTURA					$	-
Vigas de 20*20cm en concreto de 3000psi	ml	46,40	$ 216.614,00	Construdata ed 215	$	10.004.489,60
Columnas en concreto de 20*30cm	ml	25,00	$ 251.033,00	Construdata ed 215	$	6.275.825,00
PISO Y CUBIERTA					$	-
Placa contrapiso en Concreto 3000 PSI 15cm malla elect.	m2	70,71	$ 156.751,00	Construdata ed 215	$	11.554.116,21
Placa superboard	m2	70,71	$ 117.840,00	Construdata ed 215	$	8.671.244,40
Placa contrapiso en Concreto 3000 PSI 10cm malla elect.	m2	9,10	$ 134.184,00	Construdata ed 215	$	1.221.074,40
Estructura metalica para teja	m2	46,00	$ 34.560,00	Construdata ed 215	$	1.589.200,00
Cubierta teja aluzinc cal 24 (ZINC)	m2	45,00	$ 98.472,00	Construdata ed 215	$	2.631.240,00
MUROS					$	-
Muro en ladrillo común	m2	88,80	$ 91.193,00	Construdata ed 215	$	8.274.076,40
Perfil metalico w8" x17	ml	149,90	$ 79.594,00	Construdata ed 215	$	11.931.740,60
Vidrio templado incoloro 10mm	m2	42,36	$ 127.995,00	Construdata ed 215	$	5.373.312,00
ACABADOS					$	-
Estuco y vinilo 3 manos	m2	137,50	$ 33.977,00	Construdata ed 215	$	4.671.235,25
Piso formato 57.5X57.5cm cerámica	m2	73,71	$ 40.152,00	Construdata ed 215	$	2.959.603,92
Guardaescobas cerámica 20x60x10cm	ml	34,40	$ 7.633,00	Construdata ed 215	$	262.575,20
Alistado para pisos 2cm	m2	72,71	$ 11.738,00	Construdata ed 215	$	853.201,09
CARPINTERIA					$	-
Puerta Metálica principal	un	1,00	$ 383.340,00	Construdata ed 215	$	383.340,00
Ventaneria metalica con vidrio + antepecho	m2	8,95	$ 319.190,00	Construdata ed 215	$	2.856.750,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					$	-
Salida en Luminaria techo PVC	un	10,00	$ 160.138,00	Construdata ed 215	$	1.601.380,00
Salida Toma corriente doble en muro	un	10,00	$ 187.671,00	Construdata ed 215	$	1.876.710,00
Salida interruptor doble	un	10,00	$ 143.522,00	Construdata ed 215	$	1.435.220,00
Tablero trifasico 12 circuitos	un	1,00	$ 375.565,00	Construdata ed 215	$	375.565,00
MANO DE OBRA					$	-
Hora Cuadrilla AA	Hr	400,00	$ 31.473,00	Construdata ed 215	$	12.589.200,00
Total Costo Directo					$	103.465.375,93
Administración	5%				$	5.173.268,80
Imprevistos	3%				$	3.103.961,28
Utilidad	7%				$	7.242.575,32
Total AIU	15%				$	15.519.806,39
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$	1.376.080,50
Total					$	120.361.271,82
Cantidad (m2)						122,31
Valor adoptado					$	984.067,39

C2: Construcción palafítica de un piso						
Descripción del Item	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU	
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	73,78	$ 12.338,00	Construdata ed 215	$	910.371,42
Excavacion manual profundidad de 1 a 2 m	m3	28,01	$ 37.789,00	Construdata ed 215	$	1.114.563,19
CIMENTACIÓN					$	-
Pilote d=12-15cm (6ml Bucaripio	un	25,00	$ 135.436,00	Construdata ed 215	$	3.385.900,00
ESTRUCTURA					$	-
Vigas en madera Tabla Chanul	un	56,00	$ 30.672,00	Construdata ed 215	$	1.717.632,00
Columnas en madera Tabla Chapa	un	63,00	$ 30.672,00	Construdata ed 215	$	1.932.336,00
Cerramiento en colbomiera	m	2,40	$ 18.397,00	Construdata ed 215	$	44.152,80
PISO Y CUBIERTA					$	-
Piso en tablesbuma de 20cm	un	138,00	$ 17.077,00	Construdata ed 215	$	2.322.472,00
Estructura madera para teja	m2	73,78	$ 65.022,00	Construdata ed 215	$	4.797.329,16
Cubierta teja eluzinc cal 24 (ZINC)	m2	73,78	$ 58.472,00	Construdata ed 215	$	4.314.064,16
Placa concreto e:8cm	m2	0,42	$ 97.004,00	Construdata ed 215	$	40.741,68
MUROS					$	-
Muro en madera pino esp 10cm doble cara	m2	105,29	$ 110.295,00	Construdata ed 215	$	11.607.496,25
Muro en ladrillo comun	m2	41,84	$ 91.180,00	Construdata ed 215	$	3.815.515,12
ACABADOS					$	-
Estuco y vinilo 3 manos	m2	20,00	$ 33.977,00	Construdata ed 215	$	679.540,00
Piso formato .57.5X57.5cm ceramica	m2	8,00	$ 40.152,00	Construdata ed 215	$	321.216,00
CARPINTERIA					$	-
Puerta y Ventana en madera (Tabla burra)	un	12,00	$ 17.077,00	Construdata ed 215	$	204.924,00
Mesón en madera (Tabla sumi)	un	6,00	$ 17.077,00	Construdata ed 215	$	102.462,00
Cuadro	un	1,00	$ 17.077,00	Construdata ed 215	$	17.077,00
APARATOS					$	-
Inodoro tipo I	un	1,00	$ 381.271,00	Construdata ed 215	$	381.271,00
Ducha	un	1,00	$ 116.542,00	Construdata ed 215	$	116.542,00
INSTALACIONES HIDRAULICAS					$	-
Tubo a presión 1/2" pvc RDE 9	ml	5,00	$ 3.319,00	Construdata ed 215	$	16.595,00
Punto A.F Inodoro	un	1,00	$ 29.484,00	Construdata ed 215	$	29.584,00
Punto A.F Ducha	un	1,00	$ 302.680,00	Construdata ed 215	$	302.680,00
Punto A.F Lavadero	un	1,00	$ 36.394,00	Construdata ed 215	$	36.394,00
INSTALACIONES SANITARIAS					$	-
Tubo PVC sanitario de 4"	ml	5,00	$ 26.693,00	Construdata ed 215	$	133.465,00
Punto sanitario 4" inodoro	un	1,00	$ 110.678,00	Construdata ed 215	$	110.678,00
Punto sanitario 2" Ducha	un	1,00	$ 73.655,00	Construdata ed 215	$	73.655,00
Punto sanitario 2" Lavadero	un	1,00	$ 111.070,00	Construdata ed 215	$	111.070,00
INSTALACIONES ELECTRICAS					$	-
Salida de Luminaria techo PVC	un	7,00	$ 160.138,00	Construdata ed 215	$	1.120.966,00
Salida Toma corriente doble en ramo	un	7,00	$ 167.671,00	Construdata ed 215	$	1.173.697,00
Salida interruptor doble	un	7,00	$ 143.522,00	Construdata ed 215	$	1.004.654,00
Tablero trifasico 12 circuitos	un	1,00	$ 375.965,00	Construdata ed 215	$	375.965,00
MANO DE OBRA					$	-
Hora Cuadrilla AA	Hc	280,00	$ 31.473,00	Construdata ed 215	$	8.812.440,00
Total Costo Directo					$	51.129.040,78
Administracion	5%				$	2.556.452,04
Imprevistos	3%				$	1.533.871,22
Utilidad	7%				$	3.579.032,85
Total AIU	15%				$	7.669.356,12
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$	680.016,24
Total					$	59.478.413,14
Cantidad (m2)						73,78
Valor proptado					$	806.169,03

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata.

15.6 PRESUPUESTO CONSTRUCCIONES ANEXAS

CA1: Enramada: estructura en madera, cubierta en teja de zinc soportada sobre listones de madera (0.05m x 0.05m) distanciados cada 1.00m y 4 postes de concreto (0.10m x 0.10m h:1.80m), piso en placa de concreto (e:0.10m), incluye muro en mampostería de ladrillo común a media altura (h:0.50m), pañetado y pintado.						
Desglose del Item	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU	
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	11,44	$ 12.359,00	Construdata ed 215	$	141.156,16
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	4,58	$ 37.769,00	Construdata ed 215	$	172.982,02
ENRAMADA					$	-
Estructura madera para teja	m2	11,44	$ 65.022,00	Construdata ed 215	$	743.851,68
Cubierta teja ondulada cal 24 (ZINC)	m2	11,44	$ 215.814,00	Construdata ed 215	$	2.468.574,16
Listones de madera pino Machimbre	un	6,00	$ 15.635,00	Construdata ed 215	$	93.810,00
Concreto PSI 3000 grava común (postes)	m3	7,20	$ 442.496,00	Construdata ed 215	$	3.186.988,80
Placa contrapiso en Concreto 3000 PSI 10cm malla elect	m2	11,44	$ 134.184,00	Construdata ed 215	$	1.535.064,96
Muro en ladrillo común	m2	0,60	$ 91.193,00	Construdata ed 215	$	54.715,80
Pañete 1:4	m2	1,20	$ 30.259,00	Construdata ed 215	$	36.310,80
Estuco y vinilo 3 manos	m2	2,40	$ 33.977,00	Construdata ed 215	$	81.544,80
MANO DE OBRA					$	-
Hora Cuadrilla AA	Hc	16,00	$ 31.479,00	Construdata ed 215	$	503.664,00
Total Costo Directo					$	9.016.619,98
Administracion	5%				$	450.760,60
Imprevistos	3%				$	270.498,40
Utilidad	7%				$	631.093,12
Total AIU	15%				$	1.352.342,40
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$	119.907,69
Total					$	10.487.868,07
Cantidad (m2)						11,44
Valor adoptado					$	916.771,51

CA2: Horno (0.90m x 1.20m h:1.20m): estructura en mampostería de ladrillo común, revestida de barro y pintado, base en placa de concreto (e:0.05m), horno se soporta sobre 4 columnas de concreto (0.10m x 0.10m h:0.60m).						
Desglose del item	unidad	cantidad	Valor unit	Fuente	Valor por APU	
HORNO						
Concreto PSI 3000 grava común (columnas)	m3	2,40	$ 442.496,00	Construdata ed 215	$	1.061.990,20
Placa contrapiso en Concreto 3000 PSI 5cm	m2	1,08	$ 97.004,00	Construdata ed 215	$	104.764,32
Muro en ladrillo común	m2	2,52	$ 91.193,00	Construdata ed 215	$	229.805,36
Pañete 1:4	m2	2,52	$ 30.259,00	Construdata ed 215	$	76.252,68
Estuco y vinilo 3 manos	m2	2,52	$ 33.977,00	Construdata ed 215	$	85.622,04
MANO DE OBRA						
Hora Cuadrilla AA	Hc	24,00	$ 31.479,00	Construdata ed 215	$	755.352,00
Total Costo Directo					$	2.313.792,60
Administracion	5%				$	115.689,63
Imprevistos	3%				$	69.413,78
Utilidad	7%				$	161.965,48
Total AIU	15%				$	347.068,89
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$	30.773,44
Total					$	2.691.634,93
Cantidad (un)						1,00
Valor adoptado					$	2.691.634,93

CA5: Jardinera en concreto de medidas (2.20m x 0.25m x h:0.15m).						
Desglose del item	unidad	cantidad	valor unit		Fuente	Valor por APU
JARDINERA						
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	0,22	$	37.769,00	Construdata ed 215	$ 8.309,18
Concreto para jardinera	m3	0,05	$	442.496,00	Construdata ed 215	$ 35.399,84
MANO DE OBRA						$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	4,00	$	31.473,00	Construdata ed 215	$ 125.892,00
Total Costo Directo						$ 169.601,02
Administracion	5%					$ 8.480,05
Imprevistos	3%					$ 5.088,03
Utilidad	7%					$ 11.872,07
Total AIU	15%					$ 25.440,15
IVA sobre utilidad (19%)	19%					$ 2.255,69
Total						$ 197.296,87
Cantidad (un)						1,00
Valor adoptado						$ 197.296,87

CA6: Zona dura en placa de concreto (e:0.35m).						
Desglose del item	unidad	cantidad	valor unit		Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	23,92	$	12.339,00	Construdata ed 215	$ 295.146,88
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	9,57	$	37.769,00	Construdata ed 215	$ 361.449,33
ZONA DURA						
Placa contrapiso en Concreto 3000 PSI 30cm malla sisel	m2	23,92	$	224.454,00	Construdata ed 215	$ 5.368.939,68
Alistado para pisos 2cm	m2	23,92	$	11.739,00	Construdata ed 215	$ 280.796,88
MANO DE OBRA						
Hora Cuadrilla AA	Hc	24,00	$	31.473,00	Construdata ed 215	$ 755.352,00
Total Costo Directo						$ 7.061.685,77
Administracion	5%					$ 353.084,34
Imprevistos	3%					$ 211.850,60
Utilidad	7%					$ 494.318,07
Total AIU	15%					$ 1.059.253,02
IVA sobre utilidad (19%)	19%					$ 93.920,43
Total						$ 8.214.860,22
Cantidad (m2)						23,92
Valor adoptado						$ 343.430,61

CAS: Zona dura en concreto (e:0.10m) esmaltado con cemento, incluye cajilla en mampostería de ladrillo común, con tapa en concreto (e:0.05m), dimensiones de la caja (0.85m x 0.70m h:0.40m)						
Desglose del item	unidad	cantidad	valor unit		Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	18,69	$	12.339,00	Construdata ed 215	$ 230.615,91
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	3,74	$	37.769,00	Construdata ed 215	$ 141.256,06
ZONA DURA						$ -
Placa contrapiso en Concreto 3000 PSI 10cm malla elect.	m2	18,69	$	134.184,00	Construdata ed 215	$ 2.907.699,96
Alisiado para pisos 2cm	m2	18,69	$	11.739,00	Construdata ed 215	$ 219.401,91
Muro en ladrillo común	m2	1,24	$	91.193,00	Construdata ed 215	$ 113.079,32
Tapa concreto e:5cm	m2	0,60	$	97.004,00	Construdata ed 215	$ 58.202,40
Pañete impermeabilizado 1:4	m2	1,24	$	39.925,00	Construdata ed 215	$ 49.267,00
INSTALACIONES SANITARIAS						$ -
Tubo PVC sanitario de 4"	ml	5,00	$	26.693,00	Construdata ed 215	$ 133.465,00
MANO DE OBRA						$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	24,00	$	31.473,00	Construdata ed 215	$ 755.352,00
Total Costo Directo						$ 4.207.538,56
Administracion	5%					$ 210.376,93
Imprevistos	3%					$ 126.226,16
Utilidad	7%					$ 294.527,70
Total AIU	15%					$ 631.130,78
IVA sobre utilidad (19%)	19%					$ 56.980,26
Total						$ 4.894.629,61
Cantidad (m2)						18,69
Valor adoptado						$ 261.884,94

CAS: Acceso peatonal (e:0.15m) en piedra sobrepuesta afirmado con cemento de forma irregular, incluye escalera en piedra (a:1.00m H:0.15m CH:0.20m) con 2 escalones.						
Desglose del item	unidad	cantidad	valor unit		Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	49,30	$	12.339,00	Construdata ed 215	$ 608.312,70
ACCESO PEATONAL						$ -
Piedra media Zonga	m3	7,54	$	84.094,00	Construdata ed 215	$ 633.616,36
Mortero 1:4	m3	1,48	$	379.925,00	Construdata ed 215	$ 562.289,00
MANO DE OBRA						$ -
Hora Cuadrilla AA	Hc	24,00	$	31.473,00	Construdata ed 215	$ 755.352,00
Total Costo Directo						$ 2.559.570,06
Administracion	5%					$ 127.978,50
Imprevistos	3%					$ 76.787,10
Utilidad	7%					$ 179.169,90
Total AIU	15%					$ 383.935,51
IVA sobre utilidad (19%)	19%					$ 34.042,28
Total						$ 2.977.547,85
Cantidad (m2)						49,30
Valor adoptado						$ 60.396,51

CA7: Lavadero prefabricado enchapado con remates de cerámica y con acabado en granito, soporta sobre 4 columna en concreto (0.05m x 0.05m h=0.60m) Dimensiones totales (0.90m x 0.60m h=0.90m).						
Desglose del item	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU	
LAVADERO						
Lavadero prefabricado	un	1,00	$ 379.819,00	Construdata ed 215	$	379.819,00
Enchape pared cerámica 25*43,2cm	m2	4,05	$ 49.253,00	Construdata ed 215	$	199.474,65
Concreto FSI 3000 grava común (columnas)	m3	0,60	$ 442.498,00	Construdata ed 215	$	265.498,80
INSTALACIONES HIDRAULICAS						
Tubo a presión 1/2" pvc RDE 9	ml	3,00	$ 3.319,00	Construdata ed 215	$	9.638,00
Punto A.F Lavadero	Un	1,00	$ 36.394,00	Construdata ed 215	$	36.394,00
INSTALACIONES SANITARIAS						
Tubo PVC sanitario de 4"	ml	2,00	$ 31.765,45	Construdata ed 211	$	62.530,91
Punto sanitario 2" Lavadero	un	1,00	$ 111.070,00	Construdata ed 215	$	111.070,00
MANO DE OBRA						
Hora Cuadrilla AA	Hc	8,00	$ 31.473,00	Construdata ed 215	$	251.784,00
Total Costo Directo					$	1.314.059,36
Administracion	5%				$	65.700,47
Imprevistos	3%				$	39.420,28
Utilidad	7%				$	91.980,66
Total AIU	15%				$	197.101,40
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$	17.476,32
Total					$	1.528.587,09
Cantidad (un)						1,00
Valor adoptado					$	1.528.587,09

CA8: Portón (4.00m x 2.10m) a dos hojas en carpintería metálica con correas de 1 1/2", 30 verticales y 4 horizontales, portón se soporta sobre 2 columnas en concreto (0.25m x 0.25m h=2.50m).						
Desglose del item	unidad	cantidad	valor unit	Fuente	Valor por APU	
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	1,20	$ 12.339,00	Construdata ed 215	$	14.806,80
PORTON					$	-
Correa metálica 1-1/2"	ml	79,00	$ 5.294,33	Construdata ed 215	$	418.252,33
Columnas en concreto de 25*25cm	ml	7,30	$ 279.458,00	Construdata ed 215	$	2.040.043,40
MANO DE OBRA					$	-
Hora Cuadrilla AA	Hc	8,00	$ 31.473,00	Construdata ed 215	$	251.784,00
Hora Cuadrilla HH	Hc	12,00	$ 59.819,00	Construdata ed 215	$	717.828,00
Total Costo Directo					$	3.442.714,53
Administracion	5%				$	172.135,73
Imprevistos	3%				$	103.281,44
Utilidad	7%				$	240.990,02
Total AIU	15%				$	516.407,18
IVA sobre utilidad (19%)	19%				$	45.786,10
Total					$	4.004.908,82
Cantidad (un)						1,00
Valor adoptado					$	4.004.908,82

CA9: Cerca en alambre de púas con 4 hilos, soportado sobre listones de madera (e=0.15m h:1.50m) distanciados cada 1.60m.						
Desglose del ítem	unidad	cantidad		valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	107,02	$	12.339,00	Construdata ed 215	$ 1.320.519,78
CERCA						
Listones de madera pino Machimbre	un	133,00	$	15.635,00	Construdata ed 215	$ 2.079.455,00
Alambre de puas	m	856,20	$	406,00	Construdata ed 215	$ 347.617,20
MANO DE OBRA						
Hora Cuadrilla AA	Hc	52,00	$	59.819,00	Construdata ed 215	$ 3.110.588,00
Total Costo Directo						$ 6.858.179,98
Administración	5%					$ 342.909,00
Imprevistos	3%					$ 205.745,40
Utilidad	7%					$ 480.072,60
Total AIU	15%					$ 1.028.727,00
IVA sobre utilidad (19%)	19%					$ 91.213,79
Total						$ 7.978.120,77
Cantidad (ml)						214,04
Valor adoptado						$ 37.273,97

CA10: Acceso vehicular en material de recebo comun (a:2.65m)						
Desglose del ítem	unidad	cantidad		valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	113,84	$	12.339,00	Construdata ed 215	$ 1.404.671,76
ACCESO VEHICULAR						
Recebo comun	m3	22,77	$	8.821,00	Construdata ed 215	$ 200.864,17
MANO DE OBRA						
Hora Cuadrilla AA	Hc	16,00	$	31.473,00	Construdata ed 215	$ 503.568,00
Total Costo Directo						$ 2.109.093,93
Administracion	5%					$ 105.454,70
Imprevistos	3%					$ 63.272,82
Utilidad	7%					$ 147.636,58
Total AIU	15%					$ 316.364,09
IVA sobre utilidad (19%)	19%					$ 28.050,95
Total						$ 2.453.608,97
Cantidad (ml)						42,96
Valor adoptado						$ 57.111,48

CA11: Jagüey en tierra de altura (hc1.85m)						
Desglose del ítem	unidad	cantidad		valor unit	Fuente	Valor por APU
PRELIMINARES						
Replanteo	m2	961,34	$	12.339,00	Construdata ed 215	$ 11.861.974,26
JAGÜEY						
Excavación manual profundidad de 1 a 2 m	m3	1586,21	$	37.769,00	Construdata ed 215	$ 59.909.565,49
Cargue y Retiro de material	m3	1903,45	$	55.485,00	Construdata ed 215	$ 105.612.923,25
Geomembrana Impermeabilizante	m2	961,34	$	8.705,00	Construdata ed 215	$ 8.368.464,70
MANO DE OBRA						
Hora Cuadrilla AA	Hc	80,00	$	31.473,00	Construdata ed 215	$ 2.517.840,00
Total Costo Directo						$ 189.270.767,70
Administración	5%					$ 9.413.538,39
Imprevistos	3%					$ 5.648.123,03
Utilidad	7%					$ 13.178.953,74
Total AIU	15%					$ 28.240.615,15
IVA sobre utilidad (19%)	19%					$ 2.504.001,21
Total						$ 219.015.384,07
Cantidad (m2)						961,34
Valor adoptado						$ 227.823,02

Fuente: Elaboración propia – APU con base en la Revista Construdata.

15.7 PRESUPUESTOS CULTIVOS Y/O ESPECIES

Cultivo / Especie	Desarrollo			Producción			Decadencia		
	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo	Bueno	Regular	Malo
Mango	$ 154.200	$ 108.000	$ 23.100	$ 257.000	$ 179.900	$ 27.000	$ 102.800	$ 72.000	$ 15.400
Guanábana	$ 128.500	$ 90.000	$ 19.300	$ 214.200	$ 149.900	$ 22.500	$ 85.700	$ 60.000	$ 12.900
Limón	$ 38.600	$ 27.000	$ 5.800	$ 64.300	$ 45.000	$ 6.700	$ 25.700	$ 18.000	$ 3.900
Guayaba	$ 38.600	$ 27.000	$ 5.800	$ 64.300	$ 45.000	$ 6.700	$ 25.700	$ 18.000	$ 3.900
Papaya	$ 19.300	$ 13.500	$ 2.900	$ 32.100	$ 22.500	$ 3.400	$ 12.900	$ 9.000	$ 1.900
Arbol de caí	$ 46.300	$ 32.400	$ 6.900	$ 77.100	$ 54.000	$ 8.100	$ 30.800	$ 21.600	$ 4.600

Fuentes Precios:
* *Manual de Valores Usados para el Proyecto Hidroeléctrico El Quimbo. Comisión Tripartita ISAGEN - Emgesa S.A. ESP - Propietarios. marzo de 2010. Actualizado IPC.*
* *Agronet - Red de Información y Comunicación del Sector Agropecuario Colombiano. www.agronet.gov.co*
* *Asociación Hortifrutícola de Colombia. www.asohofrucol.com.co.*

Especie	Tipo de Madera	DAP (m)	Valor Adoptado
Arbol de chiminango (D.A.P.=0.20m)	Tercera	0,20 m	$ 40.000
Arbol de guacimo (D.A.P.=0.25m)	Segunda	0,25 m	$ 78.000
Arbol de Zurumbo (D.A.P.=0.20m)	Tercera	0,20 m	$ 40.000
Arbol de matarraton (D.A.P.=0.15m)	Tercera	0,15 m	$ 40.000
Arbol Laucaana	Tercera	0,15 m	$ 40.000
Arbol de mirto (D.A.P.=0.10m)	Tercera	0,10 m	$ 40.000
Arbol tachuelo (D.A.P.=0.15m)	Segunda	0,15 m	$ 78.000
Arbol uña de gato (D.A.P.=0,10m)	Tercera	0,10 m	$ 40.000

Fuentes Precios:
* *Universidad del Tolima. Cadenas Forestales en Colombia*
http://maderas.ut.edu.co/comercializacion/pagina_com_tierra.php?tema=5.8&subtema=5.4&item=5.4.1
* *Ministerio de Agricultura. Ventanilla Unica Forestal*
https://vuf.minagricultura.gov.co/Style%20Library/Styles/VUF/Index.aspx
* *Federación Nacional de Industriales de la Madera. https://fedemaderas.org.co/*
* *Index Mundi. Portal de datos que recopila hechos y estadísticas*
https://www.indexmundi.com/es/precios-de-mercado/?mercancia=madera-dura&meses=60&moneda=cop
* *Organización Internacional de las Maderas Tropicales. https://www.itto.int/es/*

15.8 ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO DAÑO EMERGENTE:

Notariado y Registro: El concepto de "Gastos asociados a Notariado y Registro", tal como lo establece la resolución 898 de 2014 del IGAC, comprende la causación de los costos derivados de la elaboración de la escritura pública de compraventa, el registro en el folio de matrícula inmobiliaria y el levantamiento de las limitaciones al dominio que pudieran afectar el inmueble objeto de la transacción. Los costos correspondientes a dichos trámites están sujetos a regulación por parte de la Superintendencia de Notariado y Registro. No obstante, dado que la liquidación de los referidos gastos depende de diversas variables, la misma solo podrá llevarse a cabo una vez culminado el proceso de adquisición del predio. En virtud de lo anterior, será necesario que, en la oferta de compra, se comunique al vendedor que los costos derivados de los derechos notariales y de registro serán asumidos en su totalidad por la entidad adquiriente, previa presentación de los documentos de soporte correspondientes. Dichos gastos deberán ser cancelados con cargo a los recursos de la Subcuenta Predial.

Impuesto predial: se reconocerá de forma exclusiva para la adquisición total de predios, de conformidad al valor del impuesto predial y, de forma proporcional de acuerdo con el trimestre en que se elabore el Avaluó, así:

1o Trimestre: del 1o de enero hasta el 31 de marzo, se reconocerá el 75%
2o Trimestre: del 1o de abril hasta el 30 de junio, se reconocerá el 50%
3o. Trimestre: del 1o de julio al 30 de septiembre, se reconocerá el 25%
4o Trimestre: del 1o de octubre al 31 de diciembre, se reconocerá el 0%

Por tratarse de una venta parcial, no aplica indemnización por este concepto.

II. CALCULO LUCRO CESANTE:

El propietario no presento soportes para el cálculo de indemnización por este concepto.

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES

1. DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1.1. Notariado y Registro	El valor asociado a gastos de notariado y registro, será reconocido por la entidad adquirente	
1.2 Desmonte, embalaje, traslados y montaje de bienes muebles	$ 0	
1.3 Desconexión de servicios públicos	$ 0	
1.4 Arrendamiento y/o almacenamiento provisorio	$ 0	
1.5 Impuesto Predial	$ 0	
1.6 Adecuación de áreas remanentes	$ 0	
1.7 Perjuicios derivados de la terminación de contratos	$ 0	
DAÑO EMERGENTE	$ 0	
2. LUCRO CESANTE		
2.1 Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	$ 0	
2.2 Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	$ 0	
LUCRO CESANTE	$ 0	
3. INDEMNIZACIÓN		
TOTAL INDEMNIZACIÓN	$ 0	
SON: CERO PESOS M/CTE		
OBSERVACIONES: El presente informe complementa el Avalúo Comercial elaborado el día 27 de junio de 2025, por solicitud directa de la CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO.		

Bogotá, D.C., 27 de junio de 2025

Cordialmente,

Omar Alexis Pinzón Rodríguez

Firmado digitalmente por Omar Alexis Pinzón Rodríguez

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ
Perito avaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133

Wiliam Castañeda

Firmado digitalmente por Wiliam Castañeda

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° BLB-14-024

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 27 de junio de 2025, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación previa convocatoria, los miembros integrantes del comité de avalúos comisionado en el contrato celebrado con CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO y CORPORACIÓN LONJAS INMOBILIARIAS DE AVALÚOS DE COLOMBIA.

MIEMBROS COMITE AVALÚOS
LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR.
WILLIAM ANDRES CASTAÑEDA PALACIOS.
OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.
JORGE EDUARDO FORERO TORRES.

Actúo como presidente del Comité Omar Pinzón.

Inmuebles objeto de estudio:

Ítem	N° Avalúo	Municipio	Numero Predial y matricula inmobiliaria
1	BLB-14-024	Dagua - Restrepo	76-233-00-01-00-00-0005-0151-0-00-00-0000 370-80845

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
UF1	Ha	0,1388350	$ 141.350.000	$ 19.635.462
UF2	Ha	0,4009410	$ 122.650.000	$ 49.178.414
TOTAL DE TERRENO				$ 68.813.876
CONSTRUCCIONES PRINCIPALES				
C1	m2	122,31	$ 923.200	$ 112.916.592
C2	m2	73,75	$ 734.800	$ 54.198.788
TOTAL CONSTRUCCIONE PRINCIPALES				$ 167.115.380
CONSTRUCCIONES ANEXAS				
CA1	m²	11,44	$ 844.400	$ 9.659.936
CA2	Und	1,00	$ 2.479.200	$ 2.479.200
CA3	Und	1,00	$ 152.700	$ 152.700
CA4	m²	23,92	$ 316.300	$ 7.565.896
CA5	m²	16,69	$ 241.200	$ 4.026.028
CA6	m²	49,30	$ 55.600	$ 2.741.080
CA7	Und	1,00	$ 1.432.900	$ 1.432.900
CA8	Und	1,00	$ 2.961.100	$ 2.961.100
CA9	m	214,04	$ 32.800	$ 7.020.512
CA10	m	42,96	$ 57.100	$ 2.453.016
CA11	m²	961,34	$ 227.800	$ 218.993.252
TOTAL CONSTRUCCIONES ANEXAS				$ 259.967.620
TOTAL CULTIVOS Y/O ESPECIES				$ 7.790.100
TOTAL				$ 503.686.976

AVALÚO DEFINITIVO ADOPTADO		
AVALÚO DEL PREDIO	$	503.686.976
INDEMNIZACIONES DAÑO EMERGENTE	$	-
INDEMNIZACIONES LUCRO CESANTE	$	-
TOTAL	$	503.686.976
SON: QUINIENTOS TRES MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($ 503.686.976).		

SOLICITANTE: CONCESIONARIA UNIÓN VIAL CAMINO DEL PACÍFICO.

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Omar Pinzón, sobre las caracteristicas generales y particulares del inmueble identificado con código interno BLB-14-024 y folio de matricula 370-60645 ubicado en el Municipio de Dagua y Restrepo, Valle del Cauca, Sector rural, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones del inmueble, fundamentalmente ubicación en suelo rural, área de terreno requerida en el municipio de Dagua, así como las construccion, calidad de materiales utilizados en las construcciones, estado de conservación, normas e infraestructura urbanísticas, usos permitidos, alturas e índices de construcción permitidos, análisis económico para llegar al valor de avalúo asignado y demás factores propios aplicables a este tipo de inmueble.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de este estudio, expresaron sus diferentes conceptos sobre el mismo, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercado, al método de costo de reposición a nuevo, depreciación por método Fitto y Corvini, método potencial de desarrollo, realizando los ejercicios aplicables dentro de esta metodología y como conclusión obtenida del justiprecio comercial se obtuvieron los resultados para valor de area de terreno, valor de construcción, valor de cultivos y especies, contenidos en el informe valuatorio.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comite los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 09:00 a.m. del dia y fecha arriba mencionados.

COMITÉ DE AVALÚOS

Omar Alexis Pinzón Rodriguez

Firmado digitalmente por Omar Alexis Pinzón Rodriguez

OMAR ALEXIS PINZON RODRIGUEZ
Perito avaluador
Representante Legal
Corporación Lonjas Inmobiliarias de avalúos de Colombia
RAA AVAL-1014242133

Wiliam Castañeda

Firmado digitalmente por Wiliam Castañeda

WILLIAM CASTAÑEDA
Miembro Comité
RAA AVAL-1023963942

Lisandro Catañeda Salazar

Firmado digitalmente por Lisandro Catañeda Salazar

LISANDRO CASTAÑEDA SALAZAR
Miembro Comité
RAA AVAL-79425497

Jorge Eduardo Forero Torres

Firmado digitalmente por Jorge Eduardo Forero Torres

JORGE EDUARDO FORERO TORRES
Miembro Comité
AVAL-1033759954

Artículo 58. CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA. Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio.

LEY 9 DE 1989

(enero 11)

Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones

[Mostrar]

EL CONGRESO DE COLOMBIA,
DECRETA:
CAPITULO I
De la planificación del desarrollo municipal

ARTICULO 1o. Derogado.

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

ARTICULO 2o. Derogado.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

ARTICULO 3o. Derogado.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

ARTICULO 4o. Las oficinas departamentales, intendenciales y comisariales de planeación prestarán asesoría para la elaboración de planes de desarrollo o planes de desarrollo simplificados en los términos de las normas vigentes y de la presente ley. En caso de que las entidades territoriales obligadas a tenerlos no presenten sus planes en los términos de la presente ley, ellos serán elaborados por dichas oficinas y sometidos a consideración del respectivo concejo, junta metropolitana o Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia por conducto del alcalde, o el intendente quienes estarán obligados a hacer la respectiva presentación.

PARAGRAFO. También deberán elaborarlos las oficinas departamentales de planeación a solicitud del respectivo alcalde municipal.

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A **[Mostrar]**

J U R I S P R U D E N C I A **[Mostrar]**

CAPITULO II
Del espacio público

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

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

Parágrafo 1°. El espacio público resultante de la adopción de instrumentos de planeamiento o de gestión o de la expedición de licencias urbanísticas se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización o la parcelación en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

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

Parágrafo 2°. El espacio público resultante del desarrollo de proyectos de infraestructura se incorporará mediante el registro de la escritura de entrega o cesión en la oficina de instrumentos públicos. Así mismo, previo procedimiento de desenglobe y apertura del folio de matrícula

inmobiliaria en la escritura de cesión se debe determinar su localización, cabida y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la puesta en funcionamiento de la infraestructura construida.

Parágrafo 3°. Luego de la suscripción de la escritura del espacio público generado mediante cesión o entrega de infraestructura, se notificará por parte de la oficina de instrumentos públicos a las entidades territoriales como representantes del patrimonio inmueble municipal o distrital, quienes en un término máximo de 15 días hábiles verificarán su concordancia con las normas y estándares del espacio público establecidas en los instrumentos de ordenamiento territorial de cada municipio o distrito si la encuentran acorde, manifestarán su aceptación, caso contrario solicitarán al notario los ajustes y aclaraciones respectivas y radicarán las escrituras ajustadas a la respectiva oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

ARTICULO 6o. El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público de las áreas urbanas y suburbanas no podrá ser variado sino por los concejos, juntas metropolitanas o por el consejo intendencial, por iniciativa del alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia, siempre y cuando sean canjeados por otros de características equivalentes.

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

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

ARTICULO 7o. Los municipios y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia podrán crear de acuerdo con su organización legal, entidades que serán responsables de administrar, desarrollar, mantener y apoyar financieramente el espacio público, el patrimonio inmobiliario y las áreas de cesión obligatoria para vías, zonas verdes y servicios comunales. Así mismo, podrán contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes anteriores.

Cuando las áreas de cesión para las zonas verdes y servicios comunales sean inferiores a las mínimas exigidas por las normas urbanísticas, o cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, se podrá compensar la obligación de cesión, en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamenten los concejos, ~~el consejo intendencial y las juntas metropolitanas.~~ Si la compensación en dinero, se deberá asignar su valor a los mismos fines en lugares apropiados según lo determine el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado. Si la compensación se satisface mediante otro inmueble, también deberá estar ubicado en un lugar apropiado según lo determine el mismo plan.

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

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

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

La acción popular de que trata el artículo 1005 del Código Civil podrá interponerse en cualquier tiempo, y se tramitará por el procedimiento previsto en el numeral 8 del artículo 414 del Código de Procedimiento Civil.

CAPITULO III
De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

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

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

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

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

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

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

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;

m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 11. Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9ª de 1989.
Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 12. Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

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

Las disposiciones de los incisos anteriores no serán aplicables, de manera excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista, la cual deberá en todo caso calificarse de manera similar a la establecida para la declaración de urgencia en la expropiación por vía administrativa
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 13. Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previa las autorizaciones estatutarias o legales respectivas expedir el oficio por medio del cual se disponga la adquisición de un bien mediante enajenación voluntaria directa. El oficio contendrá la oferta de compra, la transcripción de las normas que reglamentan la enajenación voluntaria y la expropiación, la identificación precisa del inmueble, y el precio base de la negociación. Al oficio se anexará la certificación de que trata el artículo anterior. Este oficio no será susceptible de recurso o acción contencioso administrativa.

~~El precio base de la negociación se fundamentará en el avalúo efectuado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones, el cual se anexará a la oferta de compra. El término para formular observaciones, al mismo, empezará a correr a partir de la~~

~~notificación de oferta de compra. El avalúo tendrá una antelación máxima de seis (6) meses respecto a la fecha de la notificación de la oferta de compra.~~

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

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

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

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

ARTICULO 14. Si hubiere acuerdo respecto del precio y de las demás condiciones de la oferta con el propietario, se celebrará un contrato de promesa de compraventa, o de compraventa, según el caso. A la promesa de compraventa y a la escritura de compraventa se acompañarán un folio de matrícula inmobiliaria actualizado.

Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá con prelación sobre cualquier otra inscripción solicitada, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa cancelación de la inscripción a la cual se refiere el artículo 13 de la presente Ley

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

ARTICULO 15. El precio máximo de adquisición será el fijado por el Instituto Agustín Codazzi o por la entidad que cumpla sus funciones, de conformidad con el artículo 18 de la presente ley. La forma de pago, en dinero efectivo, títulos - valores, o bienes muebles e inmuebles, será convenida entre el propietario y el Representante Legal de la entidad adquirente. Las condiciones mínimas del pago del precio serán las previstas en el artículo 29.

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

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

El ingreso obtenido por la enajenación de los inmuebles a los cuales se refiere la presente ley no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se produzca por la vía de la enajenación voluntaria.
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

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

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

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

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

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

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

ARTICULO 18. Derogado.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 19. **Derogado.**
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 20. La expropiación, por motivos enunciados en el artículo 10 de la presente ley, procederá:

1. Cuando venciere el término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa y no fuere ampliado oportunamente, sin que se hubieren celebrado dichos contratos. Si es por causa imputable a la entidad adquirente el propietario no perderá los beneficios de que trata el artículo 15. de la presente ley;

2. Cuando el propietario hubiere incumplido la obligación de transferirle a la entidad adquirente el derecho de dominio en los términos pactados.

3. Cuando el propietario notificado personalmente o por edicto rechazarse cualquier intento de negociación o guardare silencio sobre la oferta por un término mayor de quince (15) días hábiles contados desde la notificación personal o de la desfijación del edicto.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

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

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

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

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

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

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

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

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

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

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

~~Será definitiva la transferencia del derecho de propiedad a favor de la entidad expropiante aún si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia de juez civil. En este evento el tribunal tendrá en cuenta la indemnización decretada por el juez civil para el efecto de la reparación del daño sufrido por el propietario.~~

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

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

Si la solicitud de suspensión no fuere resuelta en el término máximo de un mes contado desde la fecha de su presentación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la hubiere notificado. La solicitud de suspensión no podrá resolverse con posterioridad al término anterior.

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

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

ARTICULO 25. Derogado.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

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

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

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

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

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 27. Derogado.

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 28. Cuando por parte del propietario exista ánimo claro de negociación por el precio ofrecido, y por circunstancias ajenas a la voluntad del mismo, debidamente comprobadas, no fuere posible llevar a término la enajenación voluntaria directa o se tratare de inmuebles que se encuentren fuera del comercio, se ordenará la expropiación del inmueble y el juez competente podrá ordenar el pago de la indemnización en

la misma cuantía y términos en que se hubiere llevado a cabo el pago de la compraventa si hubiese sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá al beneficio tributario de que trata el inciso 4o. del artículo 15.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

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

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

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

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

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

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

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

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

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

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

ARTICULO 31. **Derogado.**
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 32. El auto admisorio de la demanda, y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, salvo la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, serán susceptibles únicamente de recurso de reposición.

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

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

Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 135 de 1961 y normas que la adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A [Mostrar]

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

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

el cual fueron adquiridos los inmuebles.

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

"Las obligaciones anteriores no se aplicarán a los bienes adquiridos en desarrollo de los literales c), d), e) y k) del artículo 10 y los del artículo 56 de la presente Ley, y los adquiridos por entidades públicas en virtud de contratos de fiducia mercantil antes de la vigencia de la Ley 9º de 1989".

Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia de San Andrés y Providencia enajenarán sus inmuebles mediante el procedimiento previsto en sus propios Códigos Fiscales o normas equivalentes. A falta de tales normas se aplicarán las disposiciones de la presente ley. Todas las demás entidades públicas enajenarán dichos bienes mediante el procedimiento de la licitación pública, salvo cuando se trate de la venta a los propietarios anteriores o cuando el precio base de la negociación sea inferior a trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales.

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

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

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

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

J U R I S P R U D E N C I A **[Mostrar]**

ARTICULO 35. Derogado.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

ARTICULO 36. Las entidades públicas podrán enajenar sus inmuebles sin sujeción al límite establecido en el artículo 35 de la presente ley y sin que medie licitación pública en los siguientes casos:

1. Cuando se trate de una enajenación a otra entidad pública. Esta excepción procederá una sola vez respecto del mismo inmueble.

2. Cuando se trate de una enajenación a una entidad sin ánimo de lucro, siempre y cuando medie la autorización del Gobernador, Intendente o Alcalde Mayor de Bogotá, en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble. Estas enajenaciones estarán sometidas a condición resolutoria del derecho de domino en el evento de que se le dé a los inmuebles un uso o destinación distinto al autorizado.

3. Cuando se trate de inmuebles de las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta que hubieren sido adquiridos por la vía del remate, adjudicación o dación en el pago.

4. En la venta a los anteriores propietarios, siempre y cuando paguen el valor de los impuestos prediales, complementarios y de valorización del respectivo predio causados desde el momento de la anterior enajenación.

5. En las ventas individuales tales como aquellas que se efectúen dentro de un programa comercial de construcción de viviendas, oficinas o locales que formen parte del conjunto habitacional, y en el de los proyectos de renovación urbana.

J U R I S P R U D E N C I A **[Mostrar]**

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

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

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

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

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

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

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

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

CAPITULO IV
De la protección a los moradores en los proyectos de renovación urbana

ARTICULO 39. Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

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

LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

ARTICULO 40. Derogado.

LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

ARTICULO 41. Derogado.

LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

ARTICULO 42. Derogado.
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

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

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

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

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

CAPITULO V
De la legalización de títulos para la vivienda de interés social

ARTICULO 44. Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

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

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

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

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

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

a) Ningún comprobante de paz y salvo o declaración fiscal, excepto el paz y salvo municipal si la propiedad figura en el catastro;

b) El pago del impuesto de timbre y el pago de retenciones en la fuente;

c) La presentación de la tarjeta o libreta militar;

d) Los requisitos a) y b) de que trata el artículo siguiente.

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

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 46. No podrá imponerse como requisito para la concesión de préstamos, anticipos y pagos parciales del auxilio de cesantía con destino a la adquisición, mejoramiento o subdivisión de vivienda de interés social ninguno de los siguientes:

a) Licencia de construcción o urbanización del inmueble;
b) Reglamento de propiedad horizontal;
c) Escritura de propiedad del predio;
d) Los registros y permisos establecidos por la Ley 66 de 1968, el Decreto-ley 2610 de 1979, el Decreto-ley 78 de 1987 y normas que las reformen o adicionen.

ARTICULO 47. Derogado.

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 48. Los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.

PARAGRAFO. Los asentamientos urbanos de viviendas de interés social, por fuera del perímetro urbano actual de los municipios, que existieran el 28 de julio de 1988, desarrollados por las organizaciones contempladas en el artículo 62, recibirán el mismo tratamiento que los incorporados al perímetro urbano y de servicios, serán regularizados urbanísticamente y podrán por consiguiente solicitar la prestación de servicios en los términos contemplados en el artículo 47 de la presente ley.

ARTICULO 49. Para favorecer la vivienda de interés social, las asambleas departamentales, los consejos intendenciales y el del Distrito Especial de Bogotá podrán graduar las tarifas del impuesto de registro y anotación.

ARTICULO 50. El Banco Central Hipotecario, el Instituto de Crédito Territorial, el Fondo Nacional de Ahorro y las demás entidades públicas de todos los órdenes cuyos estatutos contemplen la función de adelantar planes y programas de vivienda, deberán en todo caso, cumplir con las normas arquitectónicas y urbanísticas previstas en el Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado de la localidad donde adelanten dichos planes. Estos deberán localizarse en sitios aptos para la urbanización, en lugares contiguos a zonas ya urbanizadas, en las cuales se minimice el costo de provisión de obras de infraestructura básica y de servicios públicos.

ARTICULO 51. A partir del primero (1°.) de enero de 1990, redúcese a cinco (5) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva extraordinaria de las viviendas de interés social.

A partir del primero (1o.) de enero de 1990, redúcese a tres (3) años el tiempo necesario a la prescripción adquisitiva ordinaria de las viviendas de interés social.

~~Valdrá la posesión acumulada a la fecha establecida en los incisos anteriores.~~

PARAGRAFO. Se exceptúan los bienes de propiedad de los municipios y de las juntas de acción comunal, que no podrán adquirirse por prescripción.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 52. Sustituido.

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A [Mostrar]

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 53.~~Para los efectos previstos en el último inciso del artículo 30 de la Constitución Política~~, declárase que existen motivos ~~de equidad~~ para decretar la expropiación ~~sin indemnización~~ cuando el propietario de un inmueble ubicado en sitio apto o no apto para urbanizar, en contravención a las normas sobre usos del suelo, o fuera del perímetro sanitario y urbano de un municipio, del Distrito Especial de Bogotá, de un área metropolitana, de la Intendencia de San Andrés y Providencia, o sin contar con los permisos y licencias requeridos por la leyes, y acuerdos, aprovechándose de la necesidad de vivienda de los ocupantes, venda, prometa en venta, promueva o tolere la ocupación de dicho inmueble para viviendas de interés social.

En los eventos previstos en el inciso anterior, competerá únicamente a las entidades territoriales enumeradas en el inciso anterior donde se encuentre el inmueble ordenar la expropiación correspondiente. Los ocupantes tendrán derecho a que dicha entidad les otorgue escritura de propiedad sobre los lotes así ocupados, sin que haya lugar a pagos adicionales, y podrán en todo caso exigir del vendedor la restitución de las sumas que hubieren pagado, junto con intereses moratorios. Competerá a la entidad territorial adelantar las acciones necesarias a nombre de los ocupantes e invertir las sumas recuperadas en la provisión de obras y servicios en el inmueble expropiado.

La expropiación de que trata el presente artículo no se extenderá a las construcciones y mejoras de los ocupantes de viviendas de interés social.

PARAGRAFO Para los efectos de que trata este artículo se presumirá el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente. El alcalde municipal o distrital iniciará directamente el proceso de expropiación por vía administrativa, aplicándose el procedimiento previsto en los artículos 69 y siguientes de la presente ley~~, siendo entendido que no habrá lugar a indemnización alguna.~~

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 54. Se presume que hay tolerancia del propietario en cualquiera de los siguientes eventos:

a) Cuando el promotor del asentamiento ilegal no sea el propietario del inmueble, pero haya convenido con éste la ocupación del inmueble por terceros;
b) Cuando el propietario no haya iniciado oportunamente las acciones policivas y posesorias para recuperar la posesión de su inmueble, o no haya presentado las denuncias penales correspondientes, o no haya cumplido oportunamente con todos sus deberes procesales;
c) Cuando el propietario, sin ser el vendedor o prometiente vendedor, reciba directa o indirectamente el producto total o parcial del precio que paguen los ocupantes;
d) Cuando el promotor sea apoderado, corredor o administrador del propietario del inmueble, o socio o accionista de la persona jurídica propietaria del mismo

ARTICULO 55. Los compradores de viviendas de interés social que estén ocupando las mismas no estarán obligados a pagar el saldo del precio pendiente de pago a su vendedor ni suma alguna por cualquier otro concepto mientras éste no efectúe las obras de infraestructura de acueducto, alcantarillado, redes eléctricas, vías y suministre los servicios públicos que exijan las autoridades locales. Además, tendrán derecho a retener sus viviendas para asegurar la ejecución de las obras y el suministro de los servicios.

ARTICULO 56. A partir de la vigencia de la presente Ley, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia levantarán y mantendrán actualizado un inventario de las zonas que presenten altos riesgos para la localización de asentamientos humanos por ser inundables o sujetas a derrumbes o deslizamientos, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda. Esta función se adelantará con la asistencia y aprobación de las oficinas locales de planeación o en su defecto con la de la correspondiente oficina de planeación departamental, comisarial o intendencial, los alcaldes y el Intendente de San Andrés y Providencia con la colaboración de las entidades a que se refiere el Decreto 919 de 1989, adelantarán programas de reubicación de los habitantes o procederán a desarrollar las operaciones necesarias para eliminar el riesgo en los asentamientos localizados en dichas zonas. Mientras subsistan asentamientos humanos en las zonas de alto riesgo los inmuebles a los cuales se declare extinción de dominio en aplicación del literal a) del artículo 80 o declarados de utilidad pública, o interés social en desarrollo de los literales b) y d) del artículo 10, sólo podrán destinarse a la reubicación de los habitantes que a la vigencia de la presente Ley se encuentren localizados en zonas de alto riesgo. Los funcionarios públicos responsables que no den cumplimiento a lo dispuesto en este inciso incurrirán en causal de mala conducta. Cualquier ciudadano podrá presentar al alcalde o intendente la iniciativa de incluir en el inventario una zona o asentamiento determinado.
Se podrán adquirir los inmuebles y mejoras de las personas a ser reubicadas, mediante enajenación voluntaria directa o mediante expropiación, en los términos de la presente ley. Cuando se trate de la enajenación voluntaria directa, se podrá prescindir de las inscripciones en el folio de matrícula inmobiliaria de que trata el artículo 13 de esta ley. Los inmuebles y mejoras así adquiridos podrán ser recibidos en pago de los inmuebles donde fueren reubicados los habitantes. Adquirido el inmueble, pasará a ser un bien de uso público bajo la administración de la entidad que lo adquirió.

Si los habitantes de inmuebles ubicados en sitios de alto riesgo rehusan abandonar el sitio, corresponderá al alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia ordenar la desocupación con el concurso de las autoridades de policía, y la demolición de las edificaciones afectadas. Esta orden se considerará, para todos los efectos, como una orden policiva en los términos del Código Nacional de Policía.

Las multas de que trata el numeral 9 del artículo 2o. Del Decreto-ley 78 de 1987 ingresarán al tesoro de la entidad que las hubiere impuesto y se destinarán para financiar los programas de reubicación de los habitantes en zonas de alto riesgo.

Las autoridades que incumplieren las obligaciones que se les impone en el presente artículo, incurrirán en el delito de prevaricato por omisión previsto en el artículo 150 del Código Penal, sin que respecto de ellos proceda el beneficio de excarcelación.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

ARTICULO 57. El permiso de que trata el numeral 2 del Decreto 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma, acompañados de los planos y presupuestos financieros respectivos.
Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición.

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A **[Mostrar]**
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

ARTICULO 58. Las entidades públicas del orden nacional cederán a título gratuito los inmuebles de su propiedad que sean bienes fiscales y que hayan sido ocupados ilegalmente para vivienda de interés social, siempre y cuando la ocupación ilegal haya ocurrido con anterioridad al veintiocho (28) de julio de mil novecientos ochenta y ocho (1988). La cesión gratuita, mediante escritura pública, se efectuará a favor de los ocupantes. Las demás entidades públicas podrán efectuar la cesión en los términos aquí señalados.

En ningún caso procederá la cesión anterior en el caso de los bienes de uso público ni en el de los bienes fiscales destinados a la salud y a la educación. Tampoco procederá cuando se trate de inmuebles ubicados en zonas insalubres o que presenten peligro para la población.

ARTICULO 59. Los créditos de largo plazo que otorgue <sic> las instituciones financieras, para la adquisición, construcción, mejora o subdivisión de vivienda no podrán contener exigencias o contraprestaciones de ningún tipo, salvo las que expresamente autorice la Superintendencia Bancaria para el ahorro contractual de que trata el artículo 122 de la presente Ley.
En los seguros que se pacten sobre el bien hipotecado el valor asegurado no podrá sobrepasar el de la parte destructible del inmueble; y en los seguros de vida del deudor, el valor asegurado no excederá el del saldo insoluto del crédito. En todos los casos el deudor deberá recibir un certificado individual y copia de las condiciones del contrato de seguro con la estipulación de la tarifa aplicable. La factura de cobro del crédito presentará por separado y en moneda corriente la liquidación de las primas como obligación independiente de los cobros referentes al crédito de largo plazo.
Todos los comprobantes expedidos al deudor y las comunicaciones informativas referentes al desarrollo de crédito deberán expresarse en moneda corriente.
Antes de iniciarse el proceso ejecutivo, el acreedor no podrá rechazar abonos con el fin de impedir la reducción de su cuantía en mora; para evitar tal efecto, el deudor podrá acudir al procedimiento de pago por consignación extrajudicial previsto en el Código de Comercio. En todo caso la aplicación del respectivo abono se hará de conformidad con las normas legales vigentes.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

ARTICULO 60. En las ventas de viviendas de interés social que hagan entidades públicas de cualquier nivel administrativo y entidades de carácter privado, los compradores deberán constituir, sin sujeción a las formalidades de procedimiento y cuantías que se prescriben en el capítulo I de la Ley 70 de 1931, sobre lo que compran, patrimonios de familia no embargables, en el acto de compra, por medio de la escritura que la perfeccione en la forma y condiciones establecidas en los artículos 2o, 4o, y 5o, de la Ley 91 de 1936.

El patrimonio de familia es embargable únicamente por las entidades que financien la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de la vivienda.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 61. Las entidades que otorguen financiación para la construcción, adquisición, mejora o subdivisión de vivienda de interés social, podrán aceptar como garantía de los créditos que concedan, la prenda de las mejoras que el beneficiario haya realizado o realice en el futuro sobre inmuebles respecto de los cuales no pueda acreditar su condición de dueño siempre y cuando los haya poseído regularmente por un lapso no inferior a cinco (5) años.
El Gobierno dispondrá en el reglamento la forma de realizar el registro de los actos a que se refiere este artículo.

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 62. Son organizaciones populares de vivienda aquellas que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro, cuyo sistema financiero es de economía solidaria y desarrollan programas de vivienda para sus afiliados por sistemas de autogestión o participación comunitaria.

Estas organizaciones pueden ser constituidas por sindicatos, cooperativas, asociaciones, fundaciones, corporaciones, juntas de acción comunal, fondos de empleados, empresas comunitarias y las demás que puedan asimilarse a las anteriores, en los términos previstos por la ley. Las organizaciones deberán ejecutar sus planes de vivienda en terrenos aptos para el desarrollo urbano y de conformidad con todas las normas técnicas, urbanísticas y arquitectónicas vigentes en la localidad.

Las entidades que vigilen las actividades de dichas organizaciones, en los términos del Decreto-ley 78 de 1987 y demás disposiciones sobre el régimen comunitario, adoptarán un reglamento especial que permita la recepción anticipada de dineros de sus compradores para adelantar sus planes y que a la vez resguarde suficientemente los derechos de quienes confíen sus dineros a ellas.

CAPITULO VI
De las licencias y de las sanciones urbanísticas

ARTICULO 63. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación y reparación, demolición de edificaciones o de urbanización y parcelación para construcción de inmuebles, de terrenos en las áreas urbanas, suburbanas, y rurales de los municipios, se requiere permiso o licencia expedido por los municipios, áreas metropolitanas, del Distrito Especial de Bogotá o de la Intendencia de San Andrés y Providencia.

El funcionamiento de establecimientos comerciales, industriales, institucionales, administrativos y de servicios requerirá de licencia de uso y funcionamiento expedido por las mismas.

Las entidades enumeradas en el inciso anterior tendrán un término máximo de noventa (90) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de otorgamiento de las licencias de urbanización y construcción y de cuarenta y cinco (45) días para las licencias de uso y funcionamiento, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos anteriores sin que la autoridad se hubiere pronunciado, las solicitudes de licencias se entenderán aprobadas en los términos solicitados pero en ningún caso en contravención a las normas que regulen la actividad. El plazo en el caso de las licencias de construcción podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en los artículos 41 y 42 del Decreto-ley 01 de 1984.

La falta de pronunciamiento oportuno de los plazos previstos en el inciso anterior será causal de mala conducta para el funcionario competente.

ARTICULO 64. Derogado.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 65. Las solicitudes de licencias y de patentes serán comunicadas a los vecinos, a quienes se citará para que puedan hacerse parte y hacer valer sus derechos, en los términos previstos por los artículos 14 y 35 del Decreto-ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo).

Los actos administrativos por medio de los cuales se resuelvan las solicitudes de licencias y de patentes serán notificados personalmente a los vecinos en la forma prevista por los artículos 44 y 45 del Decreto-ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo). La parte resolutiva de dichos actos también será publicada en un periódico de amplia circulación en el municipio donde se encuentren ubicados los inmuebles, o en cualquier otro medio de comunicación social, hablado o escrito, por cuenta del interesado. El término de ejecutoria para el interesado y para los terceros empezará a correr al día siguiente al de la publicación, y en el caso de los vecinos, a partir de su notificación.

Contra los actos que otorguen una licencia o patente cabrán los recursos de la vía gubernativa que señala el Decreto-ley 01 de 1984 (Código Contencioso Administrativo). Transcurrido un plazo de dos (2) meses, contado a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado

decisión expresa sobre ellos, se entenderá que la decisión es negativa y quedará en firme el acto recurrido. Pasado dicho término no se podrá resolver el recurso interpuesto e incurrirá en causal de mala conducta el funcionario moroso.

ARTICULO 66. Derogado.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 67. Los actos de los alcaldes y del intendente a los cuales se refiere el artículo anterior, así como aquellos mediante los cuales se ordena la suspensión de obra, y la restitución de vías públicas de que trata el Código Nacional de Policía, serán susceptibles de las acciones contencioso administrativas previstas en el respectivo código, en primera instancia ante los Tribunales Administrativos, y en segunda instancia ante el Consejo de Estado. Estas acciones no suspenderán los efectos de los actos administrativos demandados, salvo el caso de la suspensión provisional.

ARTICULO 68. Los Concejos de los municipios, del Distrito Especial de Bogotá y el Consejo de la Intendencia de San Andrés y Providencia determinarán la forma de transferir los derechos de desarrollo y de construcción entre aquellos inmuebles sometidos a regímenes urbanísticos especiales restrictivos del uso, densidad o altura y aquellos otros cuyos propietarios deseen bonificación en altura o densidad.

ARTICULO 69. Los Alcaldes Municipales, el del Distrito Especial de Bogotá y el Intendente de San Andrés y Providencia, de oficio, o a solicitud de cualquier ciudadano directamente o por conducto de la Personería Municipal, podrán iniciar las acciones policivas tendientes a ordenar la desocupación de predios y el lanzamiento de ocupantes de hecho cuando el propietario o su tenedor no haya incoado la acción a que se refieren la Ley 57 de 1905 y su Decreto reglamentario 992 de 1930, siempre que la ocupación o los asentamientos ilegales que se hayan efectuado, se estén llevando a cabo o que sea previsible determinar que se efectuarán, a juicio del Alcalde o Intendente, atenten o puedan presentar riesgo para la comunidad o cualquier ciudadano o vayan contra las normas de urbanismo y planeación de la localidad.

Los Alcaldes y el Intendente o quienes hagan sus veces, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9o. de la Ley 11 de 1986, podrán iniciar de oficio la acción a que se refiere el artículo anterior cuando se presenten ocupaciones de hecho o asentamientos ilegales en las cuales, de conformidad con los reglamentos de usos del suelo o las condiciones físicas del terreno, no esté permitido adelantar construcciones, no sean aptas para ello o de alguna forma presenten riesgos para la seguridad, la tranquilidad o la salubridad de la comunidad.

Las autoridades a que se refieren los artículos anteriores, al expedir las órdenes de desocupación o lanzamiento, podrán ordenar la demolición de los bienes que se hayan construido sin permiso de autoridad competente, así como también la ejecución de las obras de conservación o restauración del bien inmueble que se estimen necesarias.

Las obras que se disponga realizar de conformidad con lo dispuesto en el presente artículo serán por cuenta del propietario del predio, en el evento que este no las ejecute en el plazo otorgado por el Alcalde, Intendente o quien haga sus veces. La administración podrá disponer su ejecución y el costo de las mismas, adicionado en un 10% por concepto de administración, se incluirá en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es del caso.

Lo dispuesto en este artículo se aplicará sin perjuicio de imposición de las demás sanciones a que se refiere el presente capítulo, así como también de las civiles y penales a que haya lugar.

CAPITULO VII
De los Bancos de Tierras y de la integración y reajuste de tierras

ARTICULO 70. Los municipios, el Distrito Especial de Bogotá, la Intendencia de San Andrés y Providencia y las Areas Metropolitanas podrán crear establecimientos públicos locales denominados "Bancos de Tierras", encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiacióno extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en los literales b), c), d), e), k), ll), m) y o) del artículo 10 de la presente ley.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 71. El patrimonio de los Bancos de Tierras estará constituido por:
1. Los inmuebles urbanos y suburbanos que adquiera a cualquier título;
2. Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción;
3. Las donaciones que reciba;
4. El rendimiento de sus propias inversiones;
5. Los terrenos ejidales, los cuales perderán su carácter de tales al ingresar a patrimonio de los Bancos;
6. Los aportes, apropiaciones y traslados que les efectúen otras entidades públicas.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 72. Los Bancos de Tierras no estarán obligados a enajenar los inmuebles que adquieran, dentro del término previsto en el artículo 33 de la presente ley, cuando se trate de aquellos adquiridos para los fines establecidos en los literales c), d), e) y k) del artículo 10.

ARTICULO 73. Establécese a favor de los Bancos de Tierras el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que según el plan de desarrollo aparezcan ubicados en las zonas destinadas por los Concejos, el Consejo Intendencial o las Juntas Metropolitanas a los fines establecidos en los literales b), d), e), m), n) y o) del artículo 10. En virtud de dicho derecho, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos de Tierras.

ARTICULO 74. Corresponderá a los representantes legales de los Bancos de Tierras determinar, con el visto bueno de sus juntas directivas, presididas personalmente por el Alcalde o el Intendente, y mediante resolución motivada, los inmuebles precisos respecto de los cuales se ejercerá el derecho de preferencia.

La resolución anterior será inscrita en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles señalados, y no podrá inscribirse ningún título traslaticio de dominio posterior sin la constancia de haber cumplido la obligación prevista en el artículo anterior.

ARTICULO 75. El precio de compra del inmueble y las condiciones de pago se sujetarán a las disposiciones del Capítulo III de la presente ley.

ARTICULO 76. Los Bancos de Tierras dispondrán de un plazo de tres (3) meses contados desde la fecha de recepción de la oferta para ejercer su derecho de preferencia, y un plazo adicional de seis (6) meses para perfeccionar la transacción.

Mientras no exista un Banco de Tierras, el derecho de preferencia lo ejercerá la entidad territorial, por conducto del Alcalde o Intendente de San Andrés y Providencia.

ARTICULO 77. Los Municipios, el Distrito Especial de Bogotá y la Intendencia de San Andrés y Providencia o sus entidades descentralizadas podrán asociarse con otras entidades públicas y con los particulares, por iniciativa de cualesquiera de éstos, para desarrollar áreas no desarrolladas previstas en el Plan de Desarrollo, mediante el sistema de reajuste de tierras, que consiste en englobar diversos lotes de terreno para luego subdividirlos en forma más adecuada y dotarlos de obras de infraestructura urbana básica, tales como vías, parques, redes de acueducto, energía eléctrica y teléfonos.
También podrán adelantar proyectos de integración inmobiliaria en zonas, áreas e inmuebles clasificadas como de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana, con el objeto de reunir o englobar distintos inmuebles para subdividirlos y desarrollarlos, construirlos, o renovarlos y enajenarlos.
Las entidades antes enumeradas serán las encargadas de adelantar los proyectos relacionados con estos inmuebles mediante acuerdos de asociación, contratos de sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, así como también mediante la compraventa y expropiación de los inmuebles requeridos.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 78. En los proyectos de reajuste de tierras y de integración inmobiliaria el pago del precio de venta, de la indemnización en el evento de la expropiación y de las utilidades o participaciones que reciba el propietario del inmueble, se efectuará preferiblemente con los lotes resultantes de la subdivisión, provistos de la infraestructura urbana básica, o en inmuebles construidos dentro del proyecto respectivo.

El pago del precio de compraventa o indemnización por expropiación así como los costos totales necesarios para la ejecución de los proyectos podrán ser pagados por bonos o títulos valores emitidos para el efecto, redimibles con el producto de la venta de los lotes o inmuebles resultantes. El valor inicial de los inmuebles lo determinará el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones, de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Capítulo III de la presente ley. El Instituto o la entidad correspondiente efectuarán un nuevo avalúo para determinar el número de lotes o de inmuebles construidos necesarios para el pago del precio, de la indemnización o de las utilidades o participaciones.

CAPITULO VIII
De la extinción del dominio sobre inmuebles urbanos

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

~~**ARTICULO 79.** En desarrollo del principio constitucional según el cual la propiedad tiene una función social que implica obligaciones, todo propietario de inmuebles dentro del perímetro urbano de las ciudades está obligado a usarlos y explotarlos económica y socialmente de conformidad con las normas sobre usos y atendiendo a las prioridades de desarrollo físico, económico y social contenidas en los planes de desarrollo, o en los planes simplificados, y en su defecto, atendiendo a los usos del suelo que para estos fines establezca la Oficina de Planeación Departamental.~~

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A [Mostrar]

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

~~**ARTICULO 80.** A partir de la fecha de vigencia de esta ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio sobre los siguientes inmuebles que no cumplen con su función social:~~

~~a) Los inmuebles urbanizables pero no urbanizados, declarados por el Concejo, la Junta Metropolitana o el Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, mediante acuerdo, como de desarrollo prioritario en cumplimiento del plan de desarrollo, y que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a dicha declaratoria.~~

~~b) Los inmuebles urbanizados sin construir declarados por el Concejo, la Junta Metropolitana, o el Consejo Intendencial de San Andrés y Providencia, mediante acuerdo como de construcción prioritaria en cumplimiento del plan de desarrollo, y que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a dicha declaratoria.~~

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A [Mostrar]

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

~~**ARTICULO 81.** La iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio prevista en el artículo anterior procederá cuando las obras físicas de urbanización y construcción no se inicien dentro del término señalado y se referirá únicamente a la parte no desarrollada o construida. El término de dos (2) años de que trata el artículo anterior empezará a contarse desde la fecha de la vigencia del acuerdo mediante el cual se declaran el inmueble o inmuebles como de desarrollo o construcción prioritarios y se prorrogará hasta por un período adicional de dos (2) años si las obras de urbanización o construcción no se han concluido.~~

~~El término para concluir las obras podrá prorrogarse por dos (2) años más, si el tamaño del proyecto lo justificare y se demostrare que la obra ha avanzado razonablemente. Las prórrogas deberán solicitarse antes del vencimiento del respectivo plazo y no se procederá la iniciación del proceso de extinción del derecho de dominio mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.~~

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A [Mostrar]

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

~~**ARTICULO 82.** Corresponderá al Alcalde o Intendente, mediante resolución motivada, declarar iniciado el proceso de extinción del derecho de dominio de los inmuebles que no cumplan con su función social en favor del respectivo municipio o del Distrito Especial de Bogotá, o Intendencia de San Andrés y Providencia. Esta resolución será notificada personalmente a quien apareciere inscrito como propietario del inmueble y a los demás titulares de derecho reales inscritos siguiendo el procedimiento descrito en el artículo 88 de la presente ley.~~

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A [Mostrar]

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

ARTICULO 83. La resolución mediante la cual se inicia el proceso de extinción del derecho de dominio será inscrita por el Alcalde o Intendente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria.

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A [Mostrar]

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

ARTICULO 84. Los propietarios tendrán un término de quince (15) días, contados a partir de la notificación de la resolución mediante la cual se inicia el proceso de extinción del derecho de dominio, para solicitar la práctica de pruebas. Para decretarlas el término será de cinco (5) días hábiles y para la práctica de las mismas el término será de quince (15) días hábiles.

La resolución mediante la cual se declara la extinción del derecho de dominio deberá dictarse dentro de los veinte (20) días siguientes. Si vencido este término no se ha dictado, cesará todo procedimiento y la inscripción que se hubiere efectuado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos quedará sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento administrativo alguno. El registrador deberá cancelar la inscripción correspondiente, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A [Mostrar]

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

ARTICULO 85. Cuando existan dificultades generales de financiación o mercado, demostradas por los propietarios, éstos podrán solicitar al Alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 81 de la presente ley. Los Alcaldes podrán conceder una o varias prórrogas sucesivas sin que ellas, sumadas, excedan los dieciocho (18) meses.

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A [Mostrar]

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

~~**ARTICULO 86.** Corresponderá al Alcalde o al Intendente, mediante resolución motivada, declarar la extinción del derecho de dominio de los inmuebles que no cumplan una función social, a favor del respectivo municipio, el Distrito Especial de Bogotá, o la Intendencia de San Andrés y Providencia. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con el plan de desarrollo o con el plan de desarrollo simplificado, y en defecto de éstos, de conformidad con el uso que le asigne la Oficina de Planeación Departamental.~~

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A [Mostrar]

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

~~**ARTICULO 87.** La declaratoria de extinción del derecho de dominio no procederá respecto de aquellos inmuebles ubicados en zonas donde hayan ocurrido desastres naturales calificados como tales por INGEOMINAS o por el HIMAT. En estas zonas la declaratoria procederá en los términos y plazos que señale el Gobierno.~~

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

ARTICULO 88. Derogado.
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

ARTICULO 89. Derogado
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

ARTICULO 90. Derogado

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

ARTICULO 91. Derogado
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

ARTICULO 92.Derogado
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

ARTICULO 93. Derogado
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

ARTICULO 94.Derogado

LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

CAPITULO IX
Instrumentos financieros para la reforma urbana

ARTICULO 95. En adelante, el Instituto de Crédito Territorial, deberá financiar, con un monto no inferior al 80% de sus recursos, directa o indirectamente a través del mercado secundario de hipotecas, viviendas cuyo precio de venta no supere el valor equivalente a ciento diez (110) salarios mínimos mensuales. También en adelante el Banco Central Hipotecario financiará con un monto no inferior al 50% de sus recursos, directa o indirectamente a través del mercado secundario de hipotecas, viviendas o lotes con servicios cuyo precio de venta no supere un valor equivalente a ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos mensuales. En la contabilización de los recursos del BCH de que trata el presente artículo no se tendrán en cuenta los fondos manejados a través del Fondo Financiero de Desarrollo Urbano para programas de financiamiento municipal.

PARAGRAFO. En adelante, el Instituto de Crédito Territorial y el Banco Central Hipotecario, destinarán la totalidad de las utilidades que obtengan en el desarrollo de programas de vivienda cuyo precio de venta sea superior a los ciento treinta y cinco (135) salarios mínimos, dentro de los márgenes permitidos y límites establecidos en este artículo a programas de capitalización de vivienda de interés social.

ARTICULO 96. El Banco Central Hipotecario, BCH, y el Instituto de Crédito Territorial, ICT, quedan facultados para reestructurar su cartera de vivienda. En desarrollo de esta facultad podrán extender plazos, refinanciar saldos de capital, capitalizar, renegociar o condonar intereses, financiar costas judiciales y seguros y novar contratos de mutuo con interés. Así mismo, a partir de la vigencia de la presente Ley, el Instituto de Crédito Territorial, ICT, de acuerdo con el reglamento, podrá condonar capital hasta en un ochenta por ciento (80%) e intereses a los deudores que se encontraren en mora con anterioridad al 1º de octubre de 1980 y a los que se encuentren al día en la fecha en que se haga efectiva la reestructuración, siempre y cuando el deudor pague dentro del período de un año la totalidad del saldo no condonado.

"En el caso del Banco Central Hipotecario, BCH, los términos de los créditos reestructurados serán los actualmente vigentes o los que señale la Junta Monetaria para los créditos descontables en el Fondo de Descuento Hipotecario, de que trata el artículo 119, con cargo al cual se cubrirá la diferencia que exista entre el costo financiero del crédito original y su costo financiero después de reestructurado. Los gastos de cobro judicial y

extrajudicial, las primas de seguros e intereses sobre ellos y los intereses de mora distintos a los registrados en las cuentas de orden que el Banco Central Hipotecario, BCH, condone, serán reembolsables al mismo con cargo a las transferencias del Presupuesto Nacional con destino al Fondo de Descuento Hipotecario de que trata el artículo 119, de acuerdo con la reglamentación que expida el Consejo Nacional de Política Económica y Social, Conpes.

PARAGRAFO." A petición del Banco Central Hipotecario, BCH, o del Instituto de Crédito Territorial, ICT, formulada con base en la oferta de pago aceptada al deudor, los funcionarios judiciales suspenderán en el estado en que se encuentren los procesos judiciales de cobro y las diligencias de embargo o secuestro, relacionados con los créditos a que se refiere el presente artículo otorgados por el Banco Central Hipotecario, o los créditos de vivienda de interés social otorgados por el Instituto de Crédito Territorial, ICT. El proceso se reanudará al cabo de seis (6) meses si el deudor no da aviso al despacho judicial de la renovación o cancelación del crédito, aceptado por el acreedor.

"La suspensión no procederá cuando exista proceso ordinario o incidente de excepciones en que se cuestione la validez del título en que conste el crédito o sus garantías a menos que se acredite en debida forma al desistimiento de la respectiva demanda o excepciones.

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

ARTICULO 97. Estará sometido al impuesto sobre las ventas a la tarifa general del diez por ciento (10%) el cemento cualquiera que sea su destinación.

ARTICULO 98. Derógase el literal b) del artículo 60 del Decreto 3541 de 1983 en lo referente al cemento.

A partir de la vigencia de la presente ley y durante los cinco (5) años siguientes, ~~prorrogables cinco (5) años más a juicio del Gobierno Nacional, deberá incorporarse en el presupuesto nacional~~ una suma igual al ciento por ciento (100%) de lo que se estime se recaudará en el año fiscal por concepto de este impuesto. Esta suma será trasladada al Instituto de Crédito Territorial, para programas de inversión o financiación de vivienda de interés social en los términos y condiciones establecidos en la presente ley. ~~Si al cabo de los cinco (5) años no se decidiere prorrogar la transferencia al Instituto de Crédito Territorial, se deberá trasladar la totalidad del recaudo a los municipios de acuerdo con el procedimiento establecido en la Ley 12 de 1986.~~

PARAGRAFO. ~~De los nuevos recursos se girarán las participaciones de acuerdo con la Ley 12 de 1986. Las transferencias a las entidades beneficiarias en los términos de la ley referida, originadas por la ampliación de la base del impuesto, serán invertidas por los municipios exclusivamente en la ampliación y mejoramiento de redes de servicio de acueducto y alcantarillados.~~

J U R I S P R U D E N C I A **[Mostrar]**

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

ARTICULO 99. Las entidades públicas nacionales, departamentales, intendenciales, metropolitanas y municipales, el Distrito Especial de Bogotá y sus entidades descentralizadas que adquieran inmuebles por negociación voluntaria directa o expropiación en desarrollo de las disposiciones de la presente ley, podrán pagar su valor o la indemnización en los términos del Capítulo III de la presente ley, mediante la emisión de títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación, denominados "Pagarés de reforma urbana".

J U R I S P R U D E N C I A **[Mostrar]**

ARTICULO 100. Para la emisión de los "Pagarés de reforma urbana" por parte de las entidades públicas nacionales, corresponderá al Gobierno nacional -Ministerio de Hacienda y Crédito Público- expedir la autorización previa respectiva, con sujeción a las disposiciones del parágrafo 2o. del artículo 231 del Decreto extraordinario 222 de 1983.

Las demás entidades previstas en el artículo 5o. de la presente ley, deberán obtener aprobación del monto de cada emisión por parte de la Asamblea, Concejo, Junta Metropolitana o el Consejo respectivo, con fundamento en un estudio que demuestre la capacidad de pago de la entidad emisora.

Cumplido lo anterior corresponderá al supremo órgano directivo de la entidad emisora, expedir el acto administrativo que ordene la emisión señalando su cuantía y las características financieras y de colocación de los títulos.

J U R I S P R U D E N C I A **[Mostrar]**

ARTICULO 101. Previa la expedición de los "Pagarés de la Reforma Urbana", las entidades autorizadas para emitirlos, deberán remitir al Ministerio de Hacienda y Crédito Público –Dirección General de Crédito Público-, el acto administrativo que ordene la emisión, para el registro de que trata el artículo 18 de la Ley 43 de 1987. Los plazos y condiciones señalados en dicha disposición se hacen extensivos para el registro de los Pagarés.

J U R I S P R U D E N C I A **[Mostrar]**

ARTICULO 102. Los "Pagarés de Reforma Urbana" serán títulos a la orden, libremente negociables, denominados en moneda nacional, tendrán un plazo total de ocho (8) años, contados a partir de la fecha de su expedición, que corresponderá a la de perfeccionamiento de la tradición y entrega del inmueble, redimibles en ocho (8) vencimientos anuales, iguales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de expedición, devengarán intereses sobre saldos deudores, pagaderos por semestre vencido, equivalentes al 80% de la variación porcentual del índice nacional de precios al consumidor, elaborado por el DANE, correspondiente al semestre inmediatamente anterior a la fecha de exigibilidad. Los intereses devengados gozarán de exención de impuestos de renta y complementarios.

ARTICULO 103. Las mismas entidades de que trata el artículo 99, previa aprobación del cupo de endeudamiento por las entidades mencionadas en el artículo 100, podrán emitir títulos de deuda pública, sin garantía de la Nación, denominados "Bonos de Reforma Urbana".

PARAGRAFO. La solicitud de que trata el numeral 1o. Del artículo 231 del Decreto extraordinario 222 de 1983, deberá ser presentada a través del Alcalde respectivo.

ARTICULO 104. El producido de los Bonos de que trata el artículo anterior de la presente ley, se destinará a la financiación de proyectos de remodelación urbana, reintegro y reajuste de tierras, construcción, mejoramiento y rehabilitación de viviendas de interés social, construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de redes de acueducto y alcantarillado, infraestructura urbana, planteles educativos y puestos de salud, centros de acopio, plazas de mercado y ferias, mataderos, instalaciones recreativas y deportivas, tratamiento de basuras y saneamiento ambiental.

ARTICULO 105. Las entidades emisoras de los títulos de deuda de que tratan los artículos 99 y 103 de la presente Ley, se obligan a incluir en sus proyectos anuales de presupuesto, las apropiaciones requeridas para la atención cumplida y exacta que demanda el servicio de la deuda.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

ARTICULO 106. Derogado
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 107. Derogado
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 108. Derogado
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 109. Derogado
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 110. Derogado
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 111. Derogado
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 112. Créase el Impuesto de Estratificación Socioeconómica a cargo de los propietarios y poseedores de las viviendas clasificadas en los estratos alto y medio alto en todos los municipios de más de cien mil (100.000) habitantes. Dicho impuesto es de carácter nacional, ~~pero se cede en favor del municipio en el cual se efectúe el respectivo recaudo.~~

PARAGRAFO. Para determinar las escalas de estratificación socioeconómica, se tendrá en cuenta la clasificación elaborada por cada municipio con base en las características físicas de las viviendas, su localización y las pautas metodológicas de estratificación empleadas por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística, DANE.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 113. La tarifa del impuesto será del uno y medio (1.5) al cinco (5) por mil anual del respectivo avalúo catastral. Dentro de este rango, los Concejos Municipales y el Distrito Especial de Bogotá, determinarán las escalas para cada estrato, estableciendo de todas formas, un diferencial entre el estrato medio alto y alto, sin exceder en este último caso el máximo, del cinco (5) por mil aquí establecido.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

ARTICULO 114. El producto del Impuesto de Estratificación se aplicará por los municipios, así:

a) El cincuenta por ciento (50%) para financiación de un fondo de habilitación de viviendas de estrato bajo que carezcan de servicios de acueducto y alcantarillado;
b) El cincuenta por ciento (50%) restante para la adquisición de tierras con destino a la construcción de viviendas de interés social.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

~~**ARTICULO 115.** Los Concejos Municipales y el del Distrito Especial de Bogotá, procederán a reglamentar y disponer la forma de recaudar el impuesto de estratificación socioeconómica, así como a determinar las exenciones que consideren pertinentes.~~

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

ARTICULO 116. En la enajenación de inmuebles, la obligación de pago de los impuestos que graven, la finca raíz corresponderá al enajenante. Esta obligación no podrá transferirse o descargarse en el comprador.

Cuando el predio por enajenar haga parte de otro en mayor extensión, el paz y salvo de los impuestos de que trata el inciso anterior podrá obtenerse mediante el pago de impuesto correspondiente a la proporción del inmueble que se pretende enajenar.

ARTICULO 117. En aquellos municipios en los cuales no se hubiere formado el Catastro con arreglo a las disposiciones de los artículos 4o, 5o, y 6o de la Ley 14 de 1983, los avalúos vigentes se ajustarán anualmente en un porcentaje determinado por el Gobierno Nacional antes del 31 de octubre de cada año y hasta el año de 1994, previo concepto del Consejo Nacional de Política Económica y Social (CONPES). El porcentaje de incremento no será inferior al cincuenta por ciento (50%) ni superior al noventa por ciento (90%) del incremento del índice nacional promedio de precios al consumidor, registrado por el DANE para el período comprendido entre el 1o. de septiembre del respectivo año y la misma fecha del año anterior.

ARTICULO 118. Se aclara la Ley 128 de 1941 en el sentido de que los municipios podrán continuar cobrando un gravamen equivalente al diez por ciento (10%) de lo que los contribuyentes deban pagar por concepto de impuesto predial y de impuesto de registro y anotación.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

ARTICULO 119. A partir de la vigencia de la presente ley el Banco Central Hipotecario tendrá como función el captar ahorro y financiar la adquisición o construcción de vivienda, la urbanización, integración o reajuste de tierras, y la adecuación de inquilinatos o subdivisión de viviendas.

El Banco podrá descontar o redescontar obligaciones que se hayan constituido o se constituyan para el cumplimiento de estos fines, las obligaciones descontables serán denominadas en moneda corriente, podrán tener una tasa de interés anual variable y ser amortizables a mediano o largo plazo sin sobrepasar los veinte años. La Junta Monetaria determinará periódicamente y dentro de estos límites las tasas de interés, plazos y modalidades de las obligaciones, las tasas de redescuento, los porcentajes de descuento y redescuento de acuerdo con la finalidad y dando condiciones preferenciales a la vivienda de interés social.

Como garantía, las obligaciones podrán tener la hipoteca, la anticresis, la prenda inmobiliaria de las mejoras urbanas o la solidaria personal de otros deudores por el mismo asentamiento humano. El reglamento dispondrá la forma de inscribir estas garantías en la matrícula inmobiliaria del Registro de Instrumentos Públicos.

ARTICULO 120. Autorízase al Banco Central Hipotecario a emitir con el respaldo de su cartera y su capital, "Cédulas de Ahorro y Vivienda" amortizadas por el sistema de fondo acumulativo de amortización gradual por medio de sorteos. Las emisiones serán de varias clases según el plazo, interés, vencimiento o con otras formas de amortización que determine la Junta Monetaria.

Las Cédulas de Ahorro y Vivienda se podrán expedir al portador y serán de libre transacción.

PARAGRAFO. Cuando las cédulas se emitan para cumplir las funciones previstas para los "Pagarés de la Reforma Urbana" gozarán del mismo tratamiento tributario de éstos.

ARTICULO 121. Las Cédulas de Ahorro y Vivienda del Banco Central Hipotecario podrán destinarse a los siguientes fines:

a) Captación de recursos en el mercado de capitales e inversión financiera de las entidades beneficiarias de la contribución de Desarrollo Municipal;
b) Inversiones forzosas y de encaje por parte de las Instituciones Financieras atendiendo a las determinaciones de la Junta Monetaria y con rendimientos financieros inferiores a las señaladas para el caso del literal anterior;
c) Garantía de los pagos a plazos que en desarrollo de la presente ley deban efectuar las entidades que compren o expropien terrenos, integren o reajusten tierras, o los que hagan los propietarios y poseedores en cumplimiento de la contribución de desarrollo municipal, siguiendo las condiciones de plazo e interés definidas para el efecto de la presente ley;
d) Como documentos representantivos de cartera descontable o redescontable en el Banco Central Hipotecario.

ARTICULO 122. Autorízase a las Cajas y Secciones de Ahorro de los bancos comerciales, a las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, al Instituto de Crédito Territorial y a las demás entidades oficiales municipales, distritales o territoriales que tengan como función la provisión de vivienda, a las cooperativas y asociaciones mutualistas vigiladas por la Superintendencia Bancaria, a vender al público Cédulas de Ahorro y Vivienda y a otorgar créditos descontables o redescontables por el Banco Central Hipotecario en los términos prescritos en esta ley.

ARTICULO 123. Facúltase a los municipios, al Distrito Especial de Bogotá y a la Intendencia de San Andrés y Providencia para pignorar las apropiaciones previstas en los artículos primero (1o.) de la Ley 61 de 1936, 14 del Decreto 1465 de 1953, y mencionadas en el artículo 1o. de la Ley 130 de 1985 y demás disposiciones que las adicionen o reformen, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones que contraigan o les sean descontadas por el Banco Central Hipotecario, Fondo Financiero de Desarrollo Urbano o el Instituto de Crédito Territorial.

Lo anterior, siempre que tales obligaciones se originen en préstamos destinados a construcción de unidades básicas de vivienda, dotación de servicios públicos, construcción de vías, zonas recreativas y servicios complementarios mínimos, que aseguren una adecuada calidad de la vida a sus habitantes.

Para los efectos del artículo 1o. de la Ley 61 de 1936, entiéndese por construcción de viviendas adecuadas para los trabajadores, no sólo la construcción física de las mismas, sino también la dotación de servicios públicos, vías, zonas recreativas y demás servicios complementarios mínimos para asegurar la calidad de la vida a sus habitantes.

Cuando con recursos del Fondo Obrero se adelanten programas conjuntos de inversión con el Banco Central Hipotecario o el Instituto de Crédito Territorial, regirán respecto a plazos de amortización, interés, garantía y demás condiciones financieras para la adjudicación, las establecidas en la presente ley para la vivienda de interés social.

Se podrán pignorar los recaudos provenientes del impuesto predial, correspondiente a predios urbanos, con el objeto de garantizar el pago de obligaciones originadas en créditos destinados a los fines previstos en el inciso 2o. del presente artículo. Para tales efectos, podrán acordar también que la entidad prestamista o financiera respectiva recaude el impuesto, adelante su administración y liquidación, en cuyo caso seguirá las normas técnicas establecidas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

CAPITULO X
Disposiciones varias

ARTICULO 124. Derógase el inciso 2o. del artículo 143 del Decreto-ley 222 de 1983. El inciso 3o. quedará así: "Podrán darse bienes inmuebles en pago de los que adquieran, la permuta de bienes inmuebles se sujetará a las reglas de la venta. El valor de los bienes objeto de la permuta se determina por el mismo mecanismo previsto para la compraventa".

Lo anterior no obstante, los inmuebles y derechos que a la fecha de vigencia de la presente ley estén en proceso de adquisición o venta bajo el procedimiento previsto en el Capítulo VIII de dicho decreto continuarán rigiéndose por sus disposiciones. Deróganse los artículos 112, 144 y 148 del Decreto-ley 222 de 1983.

Las disposiciones del Capítulo II del Título VII del Decreto-ley 222 de 1983 sobre ocupación y adquisición de inmuebles e imposición de servidumbres serán aplicables a las entidades públicas de que trata la presente ley en todo aquello que no sea contrario a la misma.

ARTICULO 125. Toda referencia en la presente ley y en el Decreto-ley 1333 de 1986 a los municipios incluirá al Distrito Especial de Bogotá y a la Intendencia de San Andrés y Providencia, salvo en aquello para lo cual éstos tengan un régimen especial.

ARTICULO 126. Los municipios, las áreas metropolitanas y la Intendencia Especial de San Andrés y Providencia ejercerán las funciones de que trata el Título IV sobre el saneamiento de edificaciones de la Ley 9 de 1979 (Código Sanitario Nacional), como entidades delegadas del Ministerio de Salud, sin perjuicio de que éste reasuma dichas funciones cuando el saneamiento de edificaciones lo requiera, para la protección de la salud humana.

ARTICULO 127. Para los efectos previstos en los artículos 1o, 4o. y demás relacionados con su actividad planificadora el Distrito Especial de Bogotá no quedará sujeto a las disposiciones del Departamento de Cundinamarca. Derógase el artículo 39 del Decreto-ley 1333 de 1986 (Código de Régimen Municipal) sobre la obligación de los Municipios de levantar Planos Reguladores.

Dada en Bogotá, D. E., a los... días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho (1988).

El Presidente de la honorable Senado de la República,

ANCIZAR LOPEZ LOPEZ

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,
FRANCISCO JOSE JATTIN SAFAR

El Secretario General del honorable Senado de la República,
Crispín Villazón de Armas.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,
Luis Lorduy Lorduy.

REPUBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL.

Publíquese y ejecútese.

Bogotá, D.E., enero 11 de 1989.

VIRGILIO BARCO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,
Luis Fernando Alarcón Mantilla.

El Ministro de Desarrollo Económico,
Carlos Arturo Marulanda Ramírez.

LEY 388 DE 1997
(julio 18)

Por la cual se modifican la Ley 9ª de 1989 y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones

ESTADO DE VIGENCIA: Vigente [Mostrar]

Subtipo: LEY ORDINARIA
El Congreso de Colombia

DECRETA:

CAPITULO I
Objetivos y principios generales

Artículo 1**º.** Objetivos. La presente ley tiene por objetivos:

1. Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9º de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, la Ley Orgánica de Areas Metropolitanas y la Ley por la que se crea el Sistema Nacional Ambiental.

2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres.

4. Promover la armoniosa concurrencia de la Nación, las entidades territoriales, las autoridades ambientales y las instancias y autoridades administrativas y de planificación, en el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

5. Facilitar la ejecución de actuaciones urbanas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipales con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.

Artículo 2**º.** Principios. El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.

2. La prevalencia del interés general sobre el particular.

3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Artículo 3**º.** Función pública del urbanismo. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.

2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.

3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Artículo 4**º.** Participación democrática. En ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones.

Esta concertación tendrá por objeto asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios señalados en el artículo 2º de la presente ley.

La participación ciudadana podrá desarrollarse mediante el derecho de petición, la celebración de audiencias públicas, el ejercicio de la acción de cumplimiento, la intervención en la formulación, discusión y ejecución de los planes de ordenamiento y en los procesos de otorgamiento, modificación, suspensión o revocatoria de las licencias urbanísticas, en los términos establecidos en la ley y sus reglamentos.

Parágrafo. El Gobierno nacional reglamentará los mecanismos que permitan garantizar la participación democrática en la formulación de los planes de ordenamiento territorial".

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

CAPITULO II
Ordenamiento del territorio municipal

Artículo 5**º.** Concepto. El ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Artículo 6º. ***Objeto.*** El ordenamiento del Territorio Municipal y Distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, identificar las necesidades de espacio público, priorizando los requerimientos de los niños, niñas, adolescentes, mujeres, adultos mayores y personas en condición de discapacidad, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:
1. La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.
2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.
3. La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.
El ordenamiento del territorio municipal y distrital se hará tomando en consideración las. relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá dar prelación a los espacios públicos, atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a las diferencias; e incorporará instrumentos que regulen las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales, humanos y tecnológicos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A **[Mostrar]**
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

Artículo 7**º.**~~Competencias en materia de ordenamiento territorial. De acuerdo con los principios y normas constitucionales y legales, las competencias en materia de ordenamiento del territorio se distribuyen así:~~

~~1. A la Nación le compete la política general de ordenamiento del territorio en los asuntos de interés nacional: áreas de parques nacionales y áreas protegidas; localización de grandes proyectos de infraestructura; localización de formas generales de uso de la tierra de acuerdo con su capacidad productiva en coordinación con lo que disponga el desarrollo de la Ley del Medio Ambiente; determinación de áreas limitadas en uso por seguridad y defensa; los lineamientos del proceso de urbanización y el sistema de ciudades; los lineamientos y criterios para garantizar la equitativa distribución de los servicios públicos e infraestructura social de forma equilibrada en las regiones y la conservación y protección de áreas de importancia histórica y cultural, así como los demás temas de alcance nacional, de acuerdo con sus competencias constitucionales y legales.~~

~~2. Al nivel departamental le corresponde la elaboración de las directrices y orientaciones para el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas de su territorio, especialmente en áreas de conturbación con el fin de establecer escenarios de uso y ocupación del espacio de acuerdo con el potencial óptimo del ambiente y en función de los objetivos de desarrollo, potencialidades y licitantes biofísica, económicos y culturales; definir políticas de asentimientos poblaciones y centros urbanos en armonía con las políticas nacionales, de tal manera que facilite el desarrollo de su territorio; orientar la localización de la infraestructura física-social de manera que se aprovechen las ventajas competitivas regionales y se promueva la equidad en el desarrollo municipal, concertando con los municipios el ordenamiento territorial de las áreas de influencia de las infraestructuras de alto impacto; integrar y orientar la proyección espacial de los planes sectoriales departamentales, los de sus municipios y territorios indígenas, en concordancia con las directrices y estrategias de desarrollo regionales y nacionales.~~

~~En desarrollo de sus competencias, los departamentos podrán articular sus políticas, directrices y estrategias de ordenamiento físico-territorial con los programas, proyectos y actuaciones sobre el territorio, mediante la adopción de planes de ordenamiento para la totalidad o porciones específicas de su territorio.~~

~~3. Al nivel metropolitano le corresponde la elaboración de los planes integrales de desarrollo metropolitano y el señalamiento de las normas obligatoriamente generales que definan los objetivos y criterios a los que deben acogerse los municipios al adoptar los planes de ordenamiento territorial en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994, en la presente ley y en sus reglamentos.~~

~~Los planes integrales de desarrollo metropolitano, en su componente de ordenamiento físico-territorial, a partir de un proceso concentrado con las autoridades e instancias de planificación de los municipios que integran la correspondiente área metropolitana y con base en objetivos de desarrollo socioeconómico metropolitano de largo plazo, establecerán las estrategias de estructuración territorial metropolitana e identificarán las infraestructuras, redes de comunicación, equipamientos y servicios de impacto metropolitano a ejecutar en el largo, mediano y corto plazo. En particular deberán contener:~~

~~a) Las directrices físico-territoriales relacionadas con los hechos metropolitanos;~~

~~b) La determinación en planos de la estructura urbano-rural para horizontes de mediano y largo plazo;~~

~~c) La localización de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, los equipamientos y partes de escala metropolitana, así como las áreas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos naturales y defensa del paisaje y la definición de las directrices para su ejecución u operación cuando se definan como hechos metropolitanos;~~

~~d) La definición de políticas, estrategias y directrices para la localización de programas de vivienda de interés social en los diferentes municipios, estableciendo las compensaciones del caso en favor de los municipios donde se localicen;~~

~~e) Las normas obligatoriamente generales que definan los objetivos y criterios a los que deben sujetarse los municipios al adoptar sus planes de ordenamiento territorial en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos, de acuerdo con lo previsto en la Ley 128 de 1994 y sus reglamentos;~~

~~f) Las demás directrices necesarias para el cumplimiento de los planes.~~

~~El componente de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano incluirá sus correspondientes programas de ejecución y deberá armonizar sus vigencias a las establecidas en la presente ley para los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos.~~

~~4. Los municipios y los distritos deberán formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la presente ley, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.~~

~~**Parágrafo.** Las competencias de las entidades públicas en desarrollo de la función del ordenamiento se desarrollarán dentro de los límites de la Constitución y las leyes, y atendiendo los principios de coordinación, concurrencia y subsidiariedad.~~

~~La autonomía municipal estará determinada por el carácter prevaleciente de las disposiciones dictadas por entidades de mayor ámbito en la comprensión territorial de sus competencias o de mayor jerarquía en materia de interés supramunicipal.~~

J U R I S P R U D E N C I A **[Mostrar]**

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

Artículo 8º. Acción Urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.

2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.

3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.

5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.

6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.

7. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.

8. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.

9. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la ley.

10. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastres, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.

11. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuados.

12. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.

13. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

14. Identificar y localizar, cuando lo requieran las autoridades nacionales y previa concertación con ellas, los suelos para la infraestructura militar y policial estratégica básica para la atención de las necesidades de seguridad y de Defensa Nacional.

Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional".

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

CAPITULO III
Planes de ordenamiento territorial

Artículo 9º. Plan de ordenamiento territorial El plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Los planes de ordenamiento del territorio se denominarán:

a) Planes de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los distritos y municipios con población superior a los 100.000 habitantes;

b) Planes básicos de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes;

c) Esquemas de ordenamiento territorial: elaborados y adoptados por las autoridades de los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes.

Parágrafo. Cuando la presente ley se refiera a planes de ordenamiento territorial se entenderá que comprende todos los tipos de planes previstos en el presente artículo, salvo cuando se haga su señalamiento específico como el plan señalado en el literal a) del presente artículo.

Artículo 10. Determinantes de ordenamiento territorial y su orden de prevalencia. En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial, los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes.

1. Nivel 1. Las determinantes relacionadas con la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria.

a) Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales por las entidades del Sistema Nacional Ambiental en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos

Naturales y demás normativa concordante, tales como las limitaciones derivadas de estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales.

b) Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales.

c) Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del ambiente y de los recursos naturales renovables, en especial en las zonas marinas y costeras y los ecosistemas es-tratégicos; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, y las reservas forestales; a la reserva, alindamiento y administración de los parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica.

d) Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos de desastres, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales, y las relacionadas con la gestión del cambio climático.

(e) El Análisis Situacional y la Evaluación Ambiental Estratégica del departamento de La Guajira, que realizará el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con las demás entidades del orden nacional y territorial competentes, instrumentos que serán vinculantes y configurarán determinante ambiental para la conservación, la protección del ambiente y los ecosistemas, el ciclo del agua, los recursos naturales, la prevención de amenazas y riesgos de desastres, la gestión del cambio climático y la soberanía alimentaria.

2. Nivel 2. Las áreas de especial interés para proteger el derecho humano de la alimentación de los habitantes del territorio nacional localizadas dentro de la frontera agrícola, en particular, las incluidas en las Áreas de Protección para la Producción de Alimentos, declaradas por el Ministerio de Agricultura y Desarrollo Rural, de acuerdo con los criterios definidos por la Unidad de Planificación Rural Agropecuaria (UPRA), y en la zonificación de los planes de desarrollo sostenible de las Zonas de Reserva Campesina constituidas por el Consejo Directivo de la Agencia Nacional de Tierras (ANT). Lo anterior, en coordinación con el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
3. Nivel 3. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico, arqueológico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.

4. Nivel 4. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional; fluvial, red férrea, puertos y aeropuertos; infraestructura logística especializada definida por el nivel nacional y regional para resolver intermodalidad, y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía y gas, e internet. En este nivel también se considerarán las directrices de ordenamiento para las áreas de influencia de los referidos usos.

5. Nivel 5. Los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano, en cuanto se refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1625 de 2013 y la presente ley.

6. Nivel 6. Los Proyectos Turísticos Especiales e infraestructura asociada, definidos por el Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.

Parágrafo 1°. El Departamento Nacional de Planeación, en coordinación con el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi definirá, en el término de un año, el procedimiento para el desarrollo, actualización y disposición de la información documental técnica, jurídica y geoespacial de las determinantes. Para tal efecto, considerarán el Modelo de datos de administración del territorio definido por el Sistema de Administración del Territorio (SAT), para que las entidades competentes para su expedición, las delimiten geográficamente con su respectiva zonificación y restricciones de uso. Asimismo, definirán los parámetros para que las entidades responsables de la expedición de las determinantes implementen mecanismos de coordinación entre estas, y con los entes territoriales en el marco de su autonomía, conforme a las prevalencias aquí indicadas, y de adecuación y las particularidades y capacidades de los contextos territoriales.

Parágrafo 2°. Los agentes públicos y privados a cargo de planes y proyectos con desarrollo físico espacial en el territorio estarán obligados a cumplir con las determinantes de ordenamiento territorial y sus prevalencias desde la prefactibilidad de los mismos.

Los departamentos, municipios, distritos y esquemas asociativos territoriales acatarán con carácter de obligatorio cumplimiento las determinantes de ordenamiento territorial durante las etapas de formulación e implementación de sus instrumentos de ordenamiento territorial.

Parágrafo 3°. Para los territorios y territorialidades indígenas y para los territorios colectivos de comunidades negras, afrocolombianas, raizales y palenqueras los determinantes del ordenamiento del territorio, indicados en este artículo, respetarán y acatarán los principios de la Palabra de Vida, Leyes de Origen, Derecho Mayor, Derecho Propio de cada pueblo y la comunidad Indígena, negra, afrocolombiana, raizal y palenquera. En

todo caso, los fundamentos definidos por los pueblos y comunidades indígenas serán vinculantes para todos los actores públicos y privados en sus territorios y territorialidades.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 11**.** Componentes de los planes de ordenamiento territorial. Los planes de ordenamiento territorial deberán contemplar tres componentes:

1. El componente general del plan, el cual estará constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.

2. El componente urbano, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.

3. El componente rural, el cual estará constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.

Artículo 12**.** Contenido del componente general del plan de ordenamiento. El componente general del plan de ordenamiento deberá contener:

1. Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal y distrital, principalmente en los siguientes aspectos:

1.1 Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

1.2 Definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito.

1.3 Adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.

2. Contenido Estructural, el cual deberá establecer, en desarrollo y concreción de los aspectos señalados en el numeral 1º de este artículo, la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, así como otros elementos o equipamientos estructurantes de gran escala. En particular se deberán especificar:

2.1 Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.

2.2 El señalamiento de las áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, así como de las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

2.3 La determinación y ubicación en planos de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

2.4 La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.

2.5 La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos en que estas categorías quedan definidas en el Capítulo IV de la presente ley, y siguiendo los lineamientos de las regulaciones del Ministerio del Medio Ambiente en cuanto a usos del suelo, exclusivamente en los aspectos ambientales y de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Areas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales, para el caso de los municipios que las integran.

Parágrafo 1º. Para los efectos de la aplicación de las normas que aquí se establecen, se entenderá por estructura urbano-rural e intraurbana el modelo de ocupación del territorio que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, determina las grandes infraestructuras requeridas para soportar estas actividades y establece las características de los sistemas de comunicación vial que garantizarán la fluida interacción entre aquellas actividades espacialmente separadas.

Parágrafo 2º. En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, en adelante el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios.

Parágrafo 3. Cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el plan de ordenamiento territorial y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo y corresponderá al alcalde municipal o distrital, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial.

En el acto administrativo que realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo, el

mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente plan y sus instrumentos reglamentarios y complementarios. Esta disposición también será aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 13**.** Componente urbano del plan de ordenamiento. El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.

2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal, y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.

3. La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

4. La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.

5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación.

6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.

7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.

8. La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto o mediano plazo, conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento, así como la expedición de las autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción.

9. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.

10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la Ley 9º de 1989.

11. La expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15 de la presente ley.

Artículo 14**.** Componente rural del plan de ordenamiento. El componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.

2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.

3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.

4. La localización y dimensionamiento de las zonas de terminadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.

5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.

7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

Artículo 15. ***Normas urbanísticas.*** Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

1. **Normas urbanísticas estructurales**

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalecen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación solo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta ley.

1.2 Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

2. **Normas urbanísticas generales**

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

2.1 Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

2.2 La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

2.3 La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.

2.4 Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

2.5 Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

2.6 Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

2.7 El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

2.8 Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

3. **Normas complementarias**

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

3.1 La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

3.2 La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

3.3 Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la presente ley.

Parágrafo. Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

Parágrafo 2°. Los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos, no podrán establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos. El Gobierno Nacional reglamentará la materia en un término no mayor de sesenta (60) días.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 16**.** Contenido de los planes básicos de ordenamiento. Los planes Básicos de Ordenamiento Territorial deberán contemplar los tres componentes a que se refiere el artículo 11 de la presente ley, con los siguientes ajustes, en orden a simplificar su adopción y aplicación:

1. En cuanto al componente general, el Plan Básico de Ordenamiento señalará los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal, así como los siguientes contenidos estructurales:

1.1 Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

1.2 Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.

1.3 El establecimiento de las áreas de reserva y las regulaciones para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, así como para las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

1.4 La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.

1.5 La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos señalados en la presente ley, de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Areas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales para el caso de los municipios que las integran.

1.6 El inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales o por condiciones de insalubridad.

2. En relación con el componente urbano, el Plan Básico deberá contener por lo menos:

2.1 La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas así como su proyección para las áreas de expansión, si se determinaren; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de vías y servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para equipamientos colectivos y espacios públicos para parques y zonas verdes públicas y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.

2.2 La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas urbanísticas que los complementan, así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.

2.3 La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá las directrices y parámetros para la definición de usos para vivienda de interés social, tanto en suelos urbanos como de expansión urbana, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo lo relacionado con la transformación de las zonas reubicadas para evitar su nueva ocupación.

2.4 La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano de acuerdo con lo que se establece en la presente ley y en la Ley 9º de 1989.

2.5 La expedición de normas urbanísticas generales sobre usos e intensidad de usos del suelo, actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión. Se incluirán especificaciones de cesiones urbanísticas, aislamientos, volumetrías y alturas; la determinación de las zonas de mejoramiento integral, si las hay, y las demás que consideren convenientes las autoridades distritales o municipales.

3. El componente rural establecerá por lo menos las mismas previsiones indicadas para el plan de ordenamiento territorial.

Artículo 17**.** Contenido de los esquemas de ordenamiento territorial. Los esquemas de ordenamiento territorial deberán contener como mínimo los objetivos, estrategias y políticas de largo y mediano plazo para la ocupación y aprovechamiento del suelo, la división del territorio en suelo urbano y rural, la estructura general del suelo urbano, en especial, el plan vial y de servicios públicos domiciliarios, la determinación de las zonas de amenazas y riesgos naturales y las medidas de protección, las zonas de conservación y protección de recursos naturales y ambientales y las normas urbanísticas requeridas para las actuaciones de parcelación, urbanización y construcción.

Parágrafo. Los municipios con población inferior a los 30.000 habitantes que presente dinámicas importantes de crecimiento urbano podrá adoptar Planes Básicos de Ordenamiento Territorial, como instrumento para desarrollar el proceso de ordenamiento de su territorio.

Artículo 18**.** Programa de ejecución. El programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el plan de ordenamiento, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración municipal o distrital, de acuerdo con lo definido en el correspondiente Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente con éste será puesto a consideración del concejo por el alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de las administraciones municipales y distritales.

Dentro del programa de ejecución se definirán los programas y proyectos de infraestructura de transporte y servicios públicos domiciliarios que se ejecutarán en el período correspondiente, se localizarán los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social en el municipio o distrito y las zonas de mejoramiento integral, señalando los instrumentos para su ejecución pública o privada. Igualmente se determinarán los inmuebles y terrenos cuyo desarrollo o construcción se consideren prioritarios. Todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento.

Artículo 19**.** Planes parciales. Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley. El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.

2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que especificamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área especifica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.

5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.

6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, capitación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.

Parágrafo. Los planes parciales también podrán ser aplicables para complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos, cuando así lo señalare el Plan de Ordenamiento Territorial, evento en el cual se denominará planes locales.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 20**.** obligatoriedad de los planes de ordenamiento. Cumplido el período de transición previsto en la presente ley para la adopción del plan de ordenamiento territorial, las autoridades competentes sólo podrán otorgar licencias urbanísticas una vez que dicho plan sea adoptado.

Ningún agente público o privado podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten a las previsiones y contenidos de los planes de ordenamiento territorial, a su desarrollo en planes parciales y a las normas estructurales del plan o complementarias del mismo.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 21**.** Armonía con el plan de desarrollo del municipio. El plan de ordenamiento territorial define a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y distrital, señalando su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización, el cual estará vigente mientras no sea modificado o sustituido. En tal sentido, en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo de los municipios se tendrán en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio.

Artículo 22**.** De la participación comunal en el ordenamiento del territorio. Para efectos de organizar la participación comunal en la definición del contenido urbano del plan de ordenamiento, las autoridades municipales o distritales podrán delimitar en el área comprendida dentro del perímetro urbano, los barrios o agrupamientos de barrios residenciales usualmente reconocidos por sus habitantes como referentes de su localización en la ciudad y que definen su pertenencia inmediata a un ámbito local o vecinal. Lo pertinente regirá para la participación comanditaria en la definición del contenido rural, caso en el cual la división territorial se referirá a veredas o agrupaciones de veredas.

En el curso de la formulación y concertación de los planes de ordenamiento territorial, las organizaciones cívicas debidamente reconocidas de dichos agrupamientos de barrios o veredas, a través de mecanismos democráticos que aseguren la representatividad de los elegidos, podrán designar representantes para que transmitan y pongan a consideración sus propuestas sobre los componentes urbano y rural del plan.

Una vez surtido el proceso de adopción o revisión del plan, estas mismas organizaciones cívicas mantendrán su participación en el ordenamiento del territorio en los siguientes eventos:

1. Para proponer, en los casos excepcionales que consideren las normas urbanísticas generales, la asignación específica de usos y aprovechamientos del suelo en micro zonas de escala vecinal, esto es, en los casos donde el efecto se limite exclusivamente a sus respectivos territorios y no contraríen las normas estructurales. En las zonas exclusivamente residenciales estas propuestas podrán referirse a normas de paisajismo, regulaciones al tránsito vehicular y demás previsiones tendientes al mantenimiento de la tranquilidad de la zona, siempre y cuando no se afecte el uso del espacio público, de acuerdo con las normas generales.

2. Para formular y proponer planes parciales para actuaciones urbanísticas dentro de su área, de acuerdo con las previsiones y autorizaciones del componente urbano del plan.

3. Para ejercer acciones de veeduría ciudadana que garanticen el cumplimiento o impidan la violación de las normas establecidas, a través de procedimientos acordes con las políticas locales de descentralización.

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

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

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

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

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

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 24**.** Instancias de concertación y consulta. El alcalde distrital o municipal, a través de las oficinas de planeación o de la dependencia que haga sus veces, será responsable de coordinar la formulación oportuna del proyecto del plan de Ordenamiento Territorial, y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.

En todo caso, antes de la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial a consideración del concejo distrital o municipal, se surtirán los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. El proyecto de Plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, a efectos de que conjuntamente con el municipio y/o distrito concierten los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, para lo cual dispondrán de cuarenta y cinco (45) días; solo podrá ser objetado por razones técnicas y sustentadas en estudios.

En relación con los temas sobre los cuales no se logre la concertación, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible intervendrá, con el fin de decidir sobre los puntos de desacuerdo, para lo cual dispondrá de un término máximo de treinta (30) días, contados a partir de la radicación de la información del proceso por parte del municipio o distrito quien está obligado a remitirla.”.

2. Durante el mismo término previsto en el numeral anterior se surtirá la instancia de concertación con la Junta Metropolitana para el caso de planes de ordenamiento de municipios que formen parte de áreas metropolitanas, instancia que vigilará su armonía con los planes y directrices metropolitanas, en asuntos de su competencia.

3. Una vez revisado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales y metropolitanas, en los asuntos de su competencia, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

4. Durante el período de revisión del plan por la Corporación Autónoma Regional, o la autoridad ambiental correspondiente, la Junta Metropolitana y el Consejo Territorial de Planeación, la administración municipal o distrital solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales y realizará convocatorias públicas para la discusión del plan, incluyendo audiencias con las juntas administradoras locales, expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio, debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22 de esta ley.

Las administraciones municipales y distritales establecerán los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de plan de ordenamiento territorial que garanticen su conocimiento masivo, de acuerdo con las condiciones y recursos de cada entidad territorial.

Parágrafo. La consulta democrática deberá garantizarse en todas las fases del plan de ordenamiento, incluyendo el diagnóstico, las bases para su formulación, el seguimiento y la evaluación.

Parágrafo 2º. En los casos en que existan dos o más Autoridades Ambientales con jurisdicción en un municipio o distrito, se constituirá una mesa conjunta con el propósito de adelantar la concertación ambiental respetando en todo caso la jurisdicción y competencias de cada una de ellas, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, y en cumplimiento de los términos previstos en la presente ley.

Las disposiciones del presente artículo serán aplicables a los PBOT y EOT.”.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 25**.** Aprobación de los planes de ordenamiento. El proyecto de plan de ordenamiento territorial, como documento consolidado después de surtir la etapa de la participación democrática y de la concertación interinstitucional de que trata el artículo precedente, será presentado por el alcalde a consideración del concejo municipal o distrital, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. En el evento de que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá contar con la aceptación de la administración.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

Artículo 26**.** Adopción de los planes. Transcurridos sesenta (60) días desde la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial sin que el concejo municipal o distrital adopte decisión alguna, el alcalde podrá adoptarlo mediante decreto.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

Artículo 27. Procedimiento para planes parciales. Para la aprobación y adopción de los planes parciales de que trata la presente ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional cuando este último así lo prevea.

2. La oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad. Para la aprobación del proyecto de plan parcial, la oficina de planeación contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación completa del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena de que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

Respecto de la radicación incompleta del proyecto de plan parcial, aplicará lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya.

3. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo en los términos del numeral 2, este se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el reglamento del Gobierno nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual. Este acuerdo debe realizarse con base en el acto administrativo de viabilidad y en las normas ambientales vigentes al momento de su expedición.

Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales correspondientes o sus delegados. En la concertación ambiental de planes parciales de iniciativa particular, las partes podrán solicitar a los interesados que lo hayan elaborado la sustentación del mismo.

Cuando no se logre la concertación entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial. No obstante, el interesado podrá efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental, dentro de un término máximo de seis (6) meses siguientes a su archivo.

Lo anterior, sin perjuicio de que el interesado pueda radicar nuevamente el proyecto de plan parcial, para que su trámite se adelante desde la etapa inicial.

Cuando se trate de planes parciales que desarrollen los Macroproyectos de Interés Social Nacional, si la autoridad ambiental no se pronuncia definitivamente dentro del término señalado en este artículo, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispondrá de un término máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que estos expresen sus recomendaciones y observaciones.

5. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital estará obligado a adoptarlo mediante decreto.

Parágrafo 1º. El incumplimiento de los términos previstos en el presente artículo para pronunciarse por parte de las autoridades competentes constituirá falta grave en cabeza del director y funcionarios responsables de la respectiva entidad.

Parágrafo 2º. Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán

obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación, sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.

Parágrafo 3º. La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

Parágrafo 4º. El ajuste o modificación de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Parágrafo 5º. Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del Municipio o Distrito, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo. Lo anterior sin perjuicio de que el solicitante pueda acogerse a la nueva normatividad.

Parágrafo 6º. Si durante el término que transcurre entre 1 expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se suspende provisionalmente por la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo el plan de ordenamiento territorial con base en el cual se formuló el plan parcial, el solicitante tendrá derecho a que el plan se estudie y apruebe con base en las normas vigentes al momento de la expedición del referido acto administrativo, siempre y cuando en la providencia que adoptó la suspensión provisional no se haya incluido disposición en contrario.”.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 28.*Vigencia y revisión del plan de ordenamiento. Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión, en concordancia con los siguientes parámetros:*
1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como el correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales.
2. Los contenidos de los componentes urbanos y rurales de mediano plazo tendrán una vigencia correspondiente al término de dos períodos constitucionales de las administraciones municipales.
3. Los contenidos urbanos y rurales de corto plazo y los programas de ejecución regirán durante un período constitucional completo de la administración municipal y distrital completo, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.
4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.
No obstante, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.
5. Las autoridades municipales y distritales podrán revisar y ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial o sus componentes una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior.
En las revisiones de los Planes de Ordenamiento se evaluarán por los respectivos Alcaldes los avances o retrocesos, y se proyectarán nuevos programas para el reordenamiento de los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y su incompatibilidad con usos residenciales y dotacionales educativos”.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 29**.** Consejo Consultivo de Ordenamiento. El Consejo Consultivo de Ordenamiento será una instancia asesora de la administración municipal o distrital en materia de ordenamiento territorial, que deberá conformar los alcaldes de municipios con población superior a los treinta mil (30.000) habitantes. Estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Así mismo los curadores urbanos forman parte de este consejo en las ciudades donde exista esta institución.

Serán funciones de este Consejo, además de las previstas en esta ley y su reglamento, el seguimiento del plan de ordenamiento y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso.

Parágrafo. Los miembros de este consejo podrán ser escogidos entre los integrantes del Consejo Territorial de Planeación.

CAPITULO IV

Clasificación del suelo

Artículo 30**.** Clases de suelo. Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

Artículo 31**.** Suelo urbano. Constituyen el suelo urbano, las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitandose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

Artículo 32**.** Suelo de expansión urbana. Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Artículo 33**.** Suelo rural. Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Artículo 34**.** Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

Artículo 35**.** Suelo de protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanízarse.

CAPITULO V
Actuación urbanística

Artículo 36. Actuación urbanística. Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión y formas de ejecución con base en las decisiones administrativas contenidas en la acción urbanística, de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 y demás disposiciones de la presente ley. Los actos administrativos de contenido particular y concreto en firme que autorizan las actuaciones urbanísticas consolidan situaciones jurídicas en cabeza de sus titulares y los derechos y las obligaciones contenidos en ellas. La autoridad municipal o distrital competente deberá respetar los derechos y obligaciones que se derivan de tales actos.

Son actos administrativos de contenido particular y concreto las licencias de parcelación, urbanización, construcción y demás establecidas por la normatividad nacional.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente ley. Igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta ley.

En los programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de las actuaciones urbanísticas previstas en

los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales y distritales competentes, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente, las entidades municipales, distritales y las áreas metropolitanas podrán participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 37**.** Espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el capítulo XI de esta ley.

También deberán especificar, si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte, redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

Artículo 38**.** Reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

Artículo 39**.** Unidades de Actuación Urbanística. Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística .

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Parágrafo. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Artículo 40**.** Desarrollo prioritario de unidades de actuación urbanística. Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los planes de Ordenamiento Territorial.

Artículo 41**.** Procedimiento. Los planes de Ordenamiento Territorial definirán las áreas que deban desarrollarse a través de unidades de actuación tanto en suelo urbano como en suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar y determinarán los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación y aprobación posterior.

Las unidades de actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

El proyecto de delimitación se realizará por las autoridades competentes, de oficio o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros previstos en el plan de ordenamiento, siempre y cuando medie la formulación y aprobación del correspondiente plan parcial, el cual deberá determinar las previsiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos, las cesiones correspondientes, la subdivisión, si fuere del caso, en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Artículo 42**.** Delimitación de las unidades de actuación urbanística. Una vez aprobado el plan parcial por la autoridad de planeación municipal o distrital, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, en la forma que determine el reglamento, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Tramitadas las objeciones y definidas las modificaciones a que hubiere lugar, el proyecto de delimitación será puesto a consideración del alcalde municipal o distrital, para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma. En los casos de iniciativa de los interesados, si transcurrido este plazo no se hubiere notificado la decisión correspondiente, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya realizado el trámite de citación.

En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del plan de ordenamiento.

El acto de delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en el registro de instrumentos públicos, en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios que conforman la unidad. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

Artículo 43**.** En los sectores de uso exclusivamente residencial y por solicitud del organismo que tenga la representación de la comunidad la entidad de Desarrollo Urbano correspondiente podrá otorgar a dicho sector una reglamentación urbanística especial que podrá incluir, entre otros aspectos:

Condiciones al tránsito vehicular

Organización de la seguridad del sector

Normas de paisajismo

Condicionamiento de los constructores entre otros aspectos.

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de Matricula inmobiliaria y a los predios que conforman el sector.

Artículo 44**.** Ejecución de las unidades de actuación urbanística. El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capitulo VIII de la presente ley. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.

Artículo 45**.** Ejecución mediante reajuste de tierras. Siempre que el desarrollo de la unidad de actuación requiera una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando ésta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, la ejecución de la unidad de actuación urbanística se realizará mediante el mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9º de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión o renovación o redesarrollo en suelo urbano respectivamente, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo precedente, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la autoridad de planeación correspondiente, el proyecto de reajuste de tierras o integración de inmuebles correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

Artículo 46**.** Trámite del reajuste o la integración. Una vez se apruebe el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se otorgará la escritura pública de reajuste de tierras o integración inmobiliaria, en la cual se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalarán las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo, de conformidad con el proyecto de urbanización, y finalmente se describirán las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Artículo 47**.** Cooperación entre partícipes. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación de las autoridades de planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la presente ley.

Artículo 48**.** Compensación en tratamientos de conservación. Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

Artículo 49**.** Fondos de compensación. Como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, y para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación, las administraciones municipales y distritales podrán constituir fondos, los cuales podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios.

Artículo 50**.** Indices de edificabilidad. Los planes de ordenamiento o los planes parciales que los desarrollen podrán determinar los índices de edificabilidad relacionados con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación o localizados en determinadas áreas o zonas del suelo urbano, para su convertibilidad en derechos de construcción y desarrollo.

Parágrafo. Confiérense facultades extraordinarias al Presidente de la República, por el término de seis (6) meses contados a partir de la vigencia de esta ley, para que dicte reglas relativas a los mecanismos que hagan viable la compensación mediante la transferencia de construcción y desarrollo.

Artículo 51**.** Urbanización en suelo de expansión. La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, según las previsiones de los planes de ordenamiento, pero en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del parágrafo del artículo 39 de la presente ley.

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar que las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de infraestructuras para la adecuación de las áreas de expansión, sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

CAPITULO VI. Desarrollo y construcción prioritaria

Artículo 52**.** Desarrollo y construcción prioritaria. A partir de la fecha de vigencia de esta ley, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.

2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro del año siguiente a su declaratoria.

"Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la presente ley."

Parágrafo. La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria estará contenida en el programa de ejecución, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el plan para el logro de su cumplimiento. En todo caso esta declaratoria podrá preverse directamente en el contenido del plan de ordenamiento.

4. Las edificaciones que sean de propiedad pública municipal o distrital o de propiedad privada abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más de un 60% de su área construida cubierta que no sean habilitadas y destinadas a usos lícitos, según lo previsto en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los dieciocho meses, contados a partir de su declaratoria, de acuerdo con los estudios técnicos, sociales y legales que realice la entidad encargada por el alcalde municipal o distrital.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 53**.** Desarrollo y construcción prioritaria en unidades de actuación urbanística. En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria se refiera a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el artículo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

Artículo 54**.** Prórrogas. La iniciación del proceso de enajenación forzosa procederá cuando las obras de urbanización o construcción, según sea el caso, no se inicien dentro del término señalado, y se referirá únicamente a la parte no urbanizada o construida.

Los términos de que tratan los artículos anteriores empezarán a contarse a partir de la fecha de promulgación del Acuerdo que aprueba el plan de ordenamiento territorial o el programa de ejecución, según sea el caso, que declara el terreno o inmueble como de desarrollo o construcción prioritarios y podrá prorrogarse hasta por un cincuenta por ciento (50%), siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de la urbanización o construcción. La prórroga deberá solicitarse al alcalde municipal o distrital;, antes del vencimiento del plazo, y no se procederá a la iniciación del proceso de enajenación forzosa mientras la autoridad no decida sobre la solicitud.

Cuando existieren dificultades generales de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno Nacional, los propietarios podrán solicitar al alcalde prórroga del plazo concedido para cumplir con lo establecido en el artículo 52 de la presente ley. En ningún caso dichas prórrogas sucesivas podrán exceder los dieciocho (18) meses.

Artículo 55**.** Iniciación del proceso de enajenación forzosa. Corresponderá al alcalde municipal o distrital, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

La resolución que ordene la enajenación forzosa se notificará de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar.

Una vez en firme el acto administrativo que ordena la enajenación forzosa se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes. Los inmuebles así afectados quedarán fuera del comercio a partir de la fecha de inscripción y mientras subsista, ninguna autoridad podrá otorgar licencias urbanísticas.

La situación de enajenación forzosa se consignará en los certificados de libertad y tradición de los inmuebles objeto de dicho proceso.

Artículo 56**.** Procedimiento para la enajenación forzosa. Una vez se produzca la inscripción prevista en el artículo anterior, corresponderá a la administración municipal o distrital, dentro de los tres (3) meses siguientes, someter los terrenos e inmuebles respectivos a enajenación forzosa mediante el procedimiento de pública subasta, cuya convocatoria incluirá por lo menos los siguientes aspectos:

1. La determinación del plazo para la urbanización o edificación, según el caso, el cual no podrá ser superior al previsto en la presente ley para el propietario inicial.

'

2. La especificación de que el terreno objeto de la transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

3. El precio de base de la enajenación, que no podrá ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble definido por peritos inscritos en la lonja de propiedad raíz u otras entidades especializadas.

Si en la subasta convocada al efecto no se presentaren posturas admisibles, se citará para una segunda subasta, en la cual será postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

Si en la segunda subasta no se presentaren ofertas admisibles, el municipio o distrito iniciará los trámites de la expropiación administrativa de los correspondientes inmuebles, cuyo precio indemnizatorio será igual al 70% de dicho avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la presente ley.

Parágrafo 1º. Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio o distrito respectivo y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario.

Parágrafo 2º. El procedimiento de la pública subasta se sujetará a las normas establecidas en los artículos 525 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 57**.** Incumplimiento de la función social por parte del comprador. El incumplimiento por parte del adquirente en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta, dará lugar a la iniciación del proceso de expropiación por vía administrativa por parte del municipio o distrito. En este caso el precio indemnizatorio no podrá ser superior al monto pagado por el adquirente en la pública subasta, actualizado según el índice de precios al consumidor y la forma de pago será a plazo con una cuota inicial del cuarenta por ciento (40%) y el saldo en ocho (8) contados anuales y sucesivos, el primero de los cuales vencerá un año después de la fecha de entrega del inmueble.

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

CAPITULO VII
Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial

Artículo 58. Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9º de 1989, quedará así:

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

a) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los sectores de la salud, educación, recreación, centrales de abasto y seguridad ciudadana;

“b) Desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, incluyendo los de legalización de títulos en asentamientos humanos ilegales consolidados y asentamientos humanos precarios, en urbanizaciones de hecho o ilegales diferentes a las contempladas en el artículo 53 de la Ley 9ª de 1989, la rehabilitación de inquilinatos y la reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo, la legalización de asentamientos informales con mejoras o construcciones con destino habitacional y la declaratoria de espacio público sobre los predios o la parte de ellos que hayan sido destinados urbanísticamente para este fin;

c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;”.

d) Ejecución de proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios;

e) Ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo;

f) Ejecución de proyectos de ornato, turismo y deportes;

g) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, siempre y cuando su localización y la consideración de utilidad pública estén claramente determinados en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen;

h) Preservación del patrimonio cultural y natural de interés nacional, regional y local, incluidos el paisajístico, ambiental, histórico y arquitectónico;

i) Constitución de zonas de reserva para la expansión futura de las ciudades;

j) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos;

k) Ejecución de proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la presente ley;

l) Ejecución de proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en esta ley;

m) El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes."

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 59**.** Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9º de 1989, quedará así:

"Además de lo dispuesto en otras leyes vigentes, la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la Ley 9º de 1989. Los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta asimiladas a las anteriores, de los órdenes nacional, departamental y municipal, que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 10 de dicha ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles para el desarrollo de dichas actividades."

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 60**.** Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9º de 1989, quedará así:

"Toda adquisición o expropiación de inmuebles que se realice en desarrollo de la presente ley se efectuará de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial.

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

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

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 61**.** Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9º de 1989:

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

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

Cuando de conformidad con lo dispuesto en la presente ley se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago del precio podrán provenir de su participación.

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

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

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

Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquirente o por un tercero, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

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

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

Parágrafo 3°. Los ingresos obtenidos por la venta de inmuebles por medio del procedimiento de enajenación voluntaria descritos en el presente artículo no constituyen renta ni ganancia ocasional.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 61-A. *Condiciones para la concurrencia de terceros.* Para efectos de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa de que trata la Ley 388 de 1997, los recursos para el pago del precio de adquisición o precio indemnizatorio de los inmuebles pueden provenir de terceros, cuando el motivo de utilidad pública e interés social que se invoque corresponda a los literales c) o l) del artículo 58 de la presente ley o al artículo 8° del Decreto 4821 de 2010, y se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado para la ejecución de:

a) Programas y proyectos de renovación urbana, de conformidad con los objetivos y usos del suelo establecidos en los planes de ordenamiento territorial;

b) Unidades de actuación urbanística, conforme lo previsto en el artículo 44 de esta ley;

c) Actuaciones urbanas integrales formuladas de acuerdo con las directrices de las políticas y estrategias del respectivo plan de ordenamiento territorial, según lo previsto en los artículos 113 y siguientes de la Ley 388 de 1997;

d) Macro proyectos de Interés Social Nacional (MISN) que se encuentren en curso de acuerdo con la Sentencia C-149 de 2010, y

e) Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU).

Los programas y/o proyectos desarrollados en función de las actuaciones de los literales a), b) y c), señalados anteriormente, deben estar localizados en municipios o distritos con población urbana superior a los quinientos mil habitantes, contar con un área superior a una (1) hectárea y cumplir con las demás condiciones que defina el Gobierno Nacional.

Será procedente la concurrencia de terceros en la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, siempre que medie la celebración previa de un contrato o convenio, entre la entidad expropiante y el tercero concurrente, en el que se prevean, por lo menos, los siguientes aspectos:

1. El objeto del contrato o convenio contendrá la descripción y especificaciones de la actuación a ejecutar, y la determinación de los inmuebles o la parte de ellos a adquirir.

2. La obligación clara e inequívoca de los terceros concurrentes con la entidad pública de destinar los inmuebles para los fines de utilidad pública para los que fueron adquiridos dentro de los términos previstos en la ley.

3. La relación entre el objeto misional de la entidad competente y los motivos de utilidad pública o interés social invocados para adquirir los inmuebles.

4. La obligación a cargo del tercero concurrente de aportar los recursos necesarios para adelantar la adquisición predial, indicando la estimación de las sumas de dinero a su cargo que además del valor de adquisición o precio indemnizatorio incluirá todos los costos asociados a la elaboración de los estudios técnicos, jurídicos, sociales y económicos en los que se fundamentará la adquisición predial, incluyendo los costos administrativos en que incurran las entidades públicas.

5. La obligación de cubrir el aumento del valor del bien expropiado y las indemnizaciones decretados por el juez competente, si este fuere el caso.

6. La remuneración de la entidad pública expropiante para cubrir los gastos y honorarios a que haya lugar.

7. La obligación de los terceros concurrentes de constituir, a su cargo, una fiducia para la administración de los recursos que aporten.

8. La obligación por parte del tercero concurrente de aportar la totalidad de los recursos necesarios, antes de expedir la oferta de compra con la que se inicia formalmente el proceso de adquisición.

9. La determinación expresa de la obligación del tercero concurrente de acudir por llamamiento en garantía o como litisconsorte necesario en los procesos que se adelanten contra la entidad adquirente por cuenta de los procesos de adquisición predial a los que se refiere el presente artículo.

10. En cualquier caso, el tercero mantendrá indemne a la entidad expropiante por las obligaciones derivadas del contrato o convenio.

Parágrafo 1°. Siempre que se trate de actuaciones desarrolladas directamente por particulares y cuando la totalidad de los recursos para la adquisición provengan de su participación, el contrato o convenio estipulará que una vez concluido el proceso de enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa, el titular del derecho de dominio pasará a ser el tercero concurrente y como tal se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria del respectivo inmueble.

Cuando concurran recursos públicos y privados para la adquisición de los inmuebles, la titularidad del derecho de dominio será de la entidad contratante.

Parágrafo 2°. Si durante el proceso de expropiación judicial, el precio indemnizatorio que decrete el juez corresponde a un valor superior al contemplado en la oferta de compra o resolución de expropiación, corresponderá al tercero concurrente pagar la suma adicional para cubrir el total de la indemnización. Se procederá de la misma manera cuando el precio indemnizatorio reconocido dentro del procedimiento de expropiación administrativa sea controvertido mediante la acción especial contencioso-administrativa de que trata el artículo 71 de la presente ley o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 3°. Exceptuando las unidades de actuación urbanística, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en el caso de proyectos cuya iniciativa sea de las entidades territoriales o de terceros no propietarios de alguno de los inmuebles objeto de las actuaciones contempladas en los literales a) y c) del presente artículo, la selección de los terceros concurrentes se realizará aplicando los criterios de selección objetiva que define la normativa vigente.

No obstante, en los casos que sea necesario adelantar un proceso de licitación o concurso público, cuando el tercero promotor de la iniciativa no resulte adjudicatario, el que resulte elegido le deberá reconocer los gastos de formulación del proyecto, que deberán quedar definidos previamente a la apertura del proceso contractual.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 62. Derogado.
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

CAPITULO VIII
Expropiación por vía administrativa

Artículo 63. Motivos de utilidad pública. Se considera que existen motivos de utilidad pública o de interés social para expropiar por vía administrativa el derecho de propiedad y los demás derechos reales sobre terrenos e inmuebles, cuando, conforme a las reglas señaladas por la presente ley, la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c), d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la presente ley.

Igualmente se considera que existen motivos de utilidad pública para expropiar por vía administrativa cuando se presente el incumplimiento de la función social de la propiedad por parte del adquirente en pública subasta, de los terrenos e inmuebles objeto del procedimiento previsto en el capítulo VI de la presente ley.

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

Artículo 64. Condiciones de urgencia. Las condiciones de urgencia que autorizan la expropiación por vía administrativa serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el concejo municipal o distrital, o la junta metropolitana, según sea el caso, mediante acuerdo. Esta instancia tendrá la competencia general para todos los eventos.

Artículo 65**.** Criterios para la declaratoria de urgencia. De acuerdo con la naturaleza de los motivos de utilidad pública o interés social de que se trate, las condiciones de urgencia se referirán exclusivamente a:

1. Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.

2. El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.

3. Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva dilación en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.

4. La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Artículo 66**.** Determinación del carácter administrativo. La determinación que la expropiación se hará por la vía administrativa deberá tomarse a partir de la iniciación del procedimiento que legalmente deba observarse por la autoridad competente para adelantarlo, mediante acto administrativo formal que para el efecto deberá producirse, el cual se notificará al titular del derecho de propiedad sobre el inmueble cuya adquisición se requiera y será inscrito por la entidad expropiante en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su ejecutoria. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria.

Artículo 67**.** Indemnización y forma de pago. En el mismo acto que determine el carácter administrativo de la expropiación, se deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial que se utiliza para los efectos previstos en el artículo 61 de la presente ley. Igualmente se precisarán las condiciones para el pago del precio indemnizatorio, las cuales podrán contemplar el pago de contado o el pago entre un cuarenta (40%) y un sesenta por ciento (60%) del valor al momento de la adquisición voluntaria y el valor restante en cinco (5) contados anuales sucesivos o iguales, con un interés anual igual al interés bancario vigente en el momento de la adquisición voluntaria.

Parágrafo 1º. El pago del precio indemnizatorio se podrá realizar en dinero efectivo o títulos valores, derechos de construcción y desarrollo, de participación en el proyecto o permuta. En todo caso el pago se hará siempre en su totalidad de contado cuando el valor de la indemnización sea inferior a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales al momento de la adquisición voluntaria o de la expropiación.

Parágrafo 29. El ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles a los cuales se refiere el presente capítulo no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 68**.** Decisión de la expropiación. Cuando habiéndose determinado que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y transcurran treinta (30) días hábiles contados a partir de la ejecutoria del acto administrativo de que trata el artículo 66 de la presente ley, sin que se haya llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria contenido en un contrato de promesa de compraventa, la autoridad competente dispondrá mediante acto motivado la expropiación administrativa del bien ínmueble correspondiente, el cual contendrá lo siguiente:

1. La identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación.

2. El valor del precio indemnizatorio y la forma de pago.

3. La destinación que se dará al inmueble expropiado, de acuerdo con los motivos de utilidad pública o de interés social que se hayan invocado y las condiciones de urgencia que se hayan declarado.

4. La orden de inscripción del acto administrativo, una vez ejecutoriado, en la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, para los efectos de que se inscriba la transferencia del derecho de dominio de su titular a la entidad que haya dispuesto la expropiación.

5. La orden de notificación a los titulares de derecho del dominio u otros derechos reales sobre el bien expropiado, con indicación de los recursos que legalmente procedan en vía gubernativa.

Artículo 69**.** Notificación y recursos. El acto que decide la expropiación se notificará al propietario o titular de derechos reales sobre el inmueble expropiado, de conformidad con lo previsto en el Código Contencioso Administrativo.

Contra la decisión por vía administrativa sólo procederá el recurso de reposición, el cual deberá interponerse en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo a partir de la notificación. El recurso deberá ser decidido dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la

fecha de su interposición, y si transcurrido ese lapso no se ha tomado decisión alguna, se entenderá que el recurso ha sido decidido favorablemente.

Artículo 70**.** Efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa; Una vez ejecutoriada la decisión por vía administrativa, por no haberse formulado el recurso de reposición dentro del término legal o por haber sido decidido el recurso interpuesto en forma negativa, la decisión producirá los siguientes efectos:

1. El derecho de propiedad u otros derechos reales se trasladarán de las personas titulares de ellos a la entidad que ha dispuesto la expropiación, para lo cual bastará con el registro de la decisión en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. El registrador exigirá que la entidad acredite que el propietario o los titulares de otros derechos reales sobre el inmueble, han retirado el valor de la indemnización y los documentos de deber correspondientes, o que se ha efectuado la consignación correspondiente conforme a lo previsto en el numeral 2 de este artículo.

2. La entidad que ha dispuesto la expropiación pondrá a disposición inmediata del particular expropiado, según sea el caso, el valor total correspondiente o el porcentaje del precio indemnizatorio que se paga de contado y los documentos de deber correspondientes a los cinco contados sucesivos anuales del saldo. Si el particular no retira dichos valores y los documentos de deber dentro de los diez días siguientes a la ejecutoria, la entidad deberá consignarlos en la entidad financiera autorizada para el efecto a disposición del particular, y entregar copia de la consignación al Tribunal Administrativo en cuya área de jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble dentro de los diez (10) días siguientes, considerándose que ha quedado formalmente hecho el pago.

3. Efectuado el registro de la decisión, la entidad pública podrá exigir la entrega material del bien inmueble expropiado, sin necesidad de intervención judicial, para lo cual podrá acudir al auxilio de las autoridades de policía si es necesario.

4. En caso de que los valores y documentos de deber no se pongan a disposición del propietario o no se consignen dentro de los términos señalados en el numeral 2 de este artículo, la decisión de expropiación por vía administrativa no producirá efecto alguno y la entidad deberá surtir nuevamente el procedimiento expropiatorio.

5. La entidad que haya adquirido el bien en virtud de la expropiación por vía administrativa, adquiere la obligación de utilizarlo para los fines de utilidad pública o interés social que hayan sido invocados, en un término máximo de tres (3) años contados a partir de la fecha de inscripción de la decisión correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Para este efecto, la persona que tenía la calidad de propietario del bien expropiado podrá solicitar al Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre ubicado el inmueble, la verificación del cumplimiento de dicha obligación, mediante proceso abreviado que se limitará exclusivamente a la práctica de las pruebas que deberán solicitarse exclusivamente en la demanda, durante un término no superior a un mes, transcurrido el cual se pronunciará sentencia inapelable.

En caso de que se compruebe el incumplimiento de la obligación por parte de la entidad, la sentencia así lo declarará y ordenará su inscripción en la respectiva Oficina de Registro, a fin de que el demandante recupere la titularidad del bien expropiado. En la misma sentencia se determinará el valor y los documentos de deber que la persona cuyo bien fue expropiado deberá reintegrar a la entidad pública respectiva, siendo necesario para los efectos del registro de la sentencia que se acredite mediante certificación auténtica que se ha efectuado el reintegro ordenado.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

Artículo 71**.** Proceso contencioso administrativo. Contra la decisión de expropiación por vía administrativa procede acción especial contencioso administrativa con el fin de obtener su nulidad y el restablecimiento del derecho lesionado, o para controvertir el precio indemnizatorio reconocido, la cual deberá interponerse dentro de los cuatro meses calendario siguientes a la ejecutoria de la respectiva decisión. El proceso a que da lugar dicha acción se someterá a las siguientes reglas particulares:

1. El órgano competente será el Tribunal Administrativo en cuya jurisdicción se encuentre el inmueble expropiado, en primera instancia, cualquiera que sea la cuantía.

2. Además de los requisitos ordinarios, a la demanda deberá acompañarse prueba de haber recibido los valores y documentos de deber puestos a disposición por la administración o consignados por ella en el mismo Tribunal Administrativo, y en ella misma deberán solicitarse las pruebas que se quieran hacer valer o que se solicita practicar.

~~3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa.~~

4. Notificada la demanda a la entidad autora de la decisión de expropiación por vía administrativa, y concluido el término de cinco (5) días para la contestación de la misma, en la cual igualmente deberán indicarse las pruebas que se solicitan, se ordenará un período probatorio que no podrá ser superior a dos (2) meses, concluido el cual y después de dar traslado común a las partes para alegar por tres días, se pronunciará sentencia.

5. Contra la sentencia procederá recurso de apelación ante el honorable Consejo de Estado, el cual decidirá de plano, salvo que discrecionalmente estime necesario practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no haya apelado podrá presentar sus alegaciones, por una sola vez, en cualquier momento antes de que el proceso entre al despacho para pronunciar sentencia.

6. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 58 de la Constitución Política, en el proceso no podrán controvertirse los motivos de utilidad pública o de interés social, pero sí lo relativo al precio indemnizatorio.

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare la nulidad y el consiguiente restablecimiento del derecho, dispondrá lo siguiente:

a) La suspensión en forma inmediata, por parte de la respectiva entidad pública, de todas las acciones y operaciones en curso para utilizar el bien expropiado;

b) La práctica, antes del cumplimiento de la sentencia, por el Tribunal Administrativo ante el cual se haya surtido la primera instancia, de una diligencia de inspección con intervención de peritos, a fin de determinar mediante auto de liquidación y ejecución de la sentencia que pronunciará la respectiva Sala de Decisión contra el cual sólo procederá el recurso de reposición, si el bien ha sido o no utilizado o si lo ha sido parcialmente y, según el caso, el valor de la indemnización debida. En el mismo acto se precisará si los valores y documentos de deber compensan la indemnización determinada y en qué proporción, si hay lugar a reintegro de parte de ellos a la administración, o si ésta debe pagar una suma adicional para cubrir el total de la indemnización;

c) La orden de registro de la sentencia de la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial la titularidad del bien expropiado, conforme a la determinación que se haya tomado en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia, para el caso en que la administración no haya utilizado o sólo haya utilizado parcialmente el inmueble expropiado. Cuando haya lugar al reintegro de valores o documentos de deber, para efectuar el registro se deberá acreditar certificación auténtica de que se efectuó el reintegro respectivo en los términos indicados en el auto de liquidación y ejecución de la sentencia;

d) La orden de pago del valor que a título de restablecimiento del derecho lesionado debe pagar adicionalmente la administración, sin que haya lugar a reintegro alguno de los valores y documentos de deber recibidos ni al registro de la sentencia de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, cuando la administración haya utilizado completamente el bien expropiado.

8. Si la sentencia decide, conforme a la demanda, sobre el precio indemnizatorio reconocido por la administración, dispondrá si hay lugar a una elevación del valor correspondiente o a una modificación de la forma de pago. En este caso, las determinaciones que se hagan en el auto de liquidación de la sentencia, tendrán en cuenta el nuevo precio indemnizatorio y la diferente modalidad de pago.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 72**.** Aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa. El trámite para la aplicación de la expropiación por vía administrativa previsto en este capítulo se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

CAPITULO IX
Participación en la plusvalía

Artículo 73**.** Noción. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 74**.** Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8º de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.

2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen. se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Parágrafo. Para los efectos de esta ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 75**.** Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio dé referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 76**.** Efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.

2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 77**.** Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 78**.** Area objeto de la participación en la plusvalía. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 79**.** Monto de la participación. Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Parágrafo 1º. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

Parágrafo 2º. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 80**.** Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta ley.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito avaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 81**.** Liquidación del efecto de plusvalía. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro

de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

Parágrafo. A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 82**.** Revisión de la estimación del efecto de plusvalía. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.

4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.

Parágrafo 1. En el evento previsto en el numeral 1, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Parágrafo 2. Para la expedición de las licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

Parágrafo 4. Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 84**.** Formas de pago de la participación. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.

2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

Parágrafo. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 85**.** Destinación de los recursos provenientes de la participación. El producto de la participación en la plusvalía a favor de los municipios y distritos se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.

2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.

3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.

4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.

5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.

6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.

7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudades declaradas como de

desarrollo incompleto o inadecuado.

Parágrafo. El plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen, definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías.
Parágrafo 2°. La participación en plusvalía que se ocasione en virtud de los hechos generadores del artículo 74 de la presente ley se podrá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo en el que se efectuó el cambio de clasificación.

Con el objeto de garantizar su ejecución, se podrán celebrar acuerdos de pago en especie en virtud de los cuales los propietarios o sujetos pasivos podrán celebrar contratos de fiducia en los que las entidades territoriales serán las beneficiarias, y cuyo objeto consista en la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, entre otras obras de carga general.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 86**.** Independencia respecto de otros gravámenes. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de esta ley, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

Parágrafo. En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la presente ley, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 87**.** Participación en plusvalía por ejecución de obras públicas. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, las correspondientes autoridades distritales, municipales o metropolitanas ejecutoras, podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al respectivo municipio, distrito o área metropolitana, conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la presente ley.

2. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la presente ley.

3. La participación en la plusvalía será exigible en los mismos eventos previstos en el artículo 83 de la presente ley.

4. Se aplicarán las formas de pago reguladas en el artículo 84 de la presente ley.

Parágrafo. Además de los municipios y distritos, las áreas metropolitanas podrán participar en la plusvalía que generen las obras públicas que ejecuten, de acuerdo con lo que al respecto definan los planes integrales de desarrollo metropolitano, aplicándose, en lo pertinente lo señalado en este capítulo sobre tasas de participación, liquidación y cobro de la participación.

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 88**.** Derechos adicionales de construcción y desarrollo. Las administraciones municipales y distritales, previa autorización del concejo municipal o distrital, a iniciativa del alcalde, podrán emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de las acciones urbanísticas previstas en el artículo 74 de esta ley, como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal o distrital en la plusvalía generada.

La unidad de medida de los derechos adicionales es un metro cuadrado de construcción o de destinación a un nuevo uso, de acuerdo con el hecho generador correspondiente.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 89**.** Títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Los títulos de que trata el artículo anterior, representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, serán transables en el mercado de valores, para lo cual se sujetarán a las normas previstas para los títulos valores, y su emisión y circulación estarán sometidas a la vigilancia de la Superintendencia de Valores.

A efectos de darles conveniente utilización para la cancelación de derechos adicionales de construcción y desarrollo en cualquier zona o subzona sujeta a la obligación, los títulos serán representativos en el momento de la emisión de una cantidad de derechos adicionales, expresada en metros cuadrados, y se establecerá una tabla de equivalencias entre cada metro cuadrado representativo del título y la cantidad a la cual equivale en las distintas zonas o subzonas. Dicha tabla de equivalencias deberá estar claramente incorporada en el contenido del título junto con las demás condiciones y obligaciones que le son propias. A la unidad de equivalencia se le denominará Derecho Adicional Básico.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 90**.** Exigibilidad y pago de los derechos adicionales. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en la cantidad requerida por cada predio o inmueble, se harán exigibles en el momento del cambio efectivo o uso de la solicitud de licencia de urbanización o construcción. En el curso del primer año, los derechos adicionales se pagarán a su precio nominal inicial; a partir del inicio del segundo año, su precio nominal se reajustará de acuerdo con la variación acumulada del índice de precios al consumidor. Si por cualquier razón no se cancela el valor de los derechos adicionales en el momento de hacerse exigibles, se causarán a cargo del propietario o poseedor intereses de mora sobre dicho valor a la tasa bancaria vigente, sin perjuicio de su cobro por la jurisdicción coactiva.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

CAPITULO X
Vivienda de interés social

Artículo 91**.** Concepto de vivienda de interés social. El artículo 44 de la Ley 9º de 1989, quedará así:

"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda.

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

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

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

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 92**.** Planes de ordenamiento y programas de vivienda de interés social. Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. En todo caso al

incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana. Lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo.

Los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento de los porcentajes expresados, así como los mecanismos para la compensación de las cargas urbanísticas correspondientes, cuando a ello hubiere lugar.

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente.

Artículo 93. Prestación de servicios públicos domiciliarios. Para los efectos de esta ley y de la Ley 142 de 1994, consideránse "municipios menores" los clasificados en las categorías 5º y 6º de la Ley 136 de 1994. Como áreas o zonas urbanas específicas se entenderán los núcleos poblacionales localizados en suelo urbano que se encuentren clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente.

Artículo 94. Derogado.
L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 95**.** Transferencia de inmuebles. Todas las asignaciones de subsidio familiar de vivienda en terrenos y las cesiones de que trata el artículo 58 de la Ley 9º de 1989, que realicen las entidades públicas se efectuarán mediante resolución administrativa, la cual constituirá título de dominio y una vez inscrita en la Oficina de Instrumentos Públicos será plena prueba de la propiedad.

En todo caso, los inmuebles cuya propiedad se adquiera conforme a lo dispuesto por el artículo 58 de la Ley 9º de 1989, tendrán las mismas limitaciones establecidas en la Ley 3º de 1991 para las viviendas adquiridas o mejoradas con el subsidio familiar de vivienda.

T E X T O C O R R E S P O N D I E N T E A [Mostrar]

Artículo 96**.** Otorgantes del subsidio. Son otorgantes del Subsidio Familiar de Vivienda, además de las entidades definidas en la Ley 3º de 1991, las instituciones públicas constituidas en los entes territoriales y sus institutos descentralizados establecidos conforme a la ley, cuyo objetivo sea el apoyo a la vivienda de interés social en todas sus formas, tanto para las zonas rurales como urbanas.

Artículo 97**.** Limitación al subsidio familiar de vivienda en especie. En ningún caso el Inurbe podrá asignar subsidio familiar de vivienda en especie mediante la entrega de terrenos que hayan sido ocupados con posterioridad a la expedición de la Ley 3º de 1991.

Artículo 98**.** Expropiación por motivos de equidad Se adiciona el artículo 53 de la Ley 9º de 1989 con el siguiente parágrafo:

Parágrafo. Para los efectos de que trata este artículo se presumirá el aprovechamiento de la necesidad de vivienda de los ocupantes, en los casos de inmuebles clasificados en los estratos 1 y 2 de la metodología de estratificación socioeconómica vigente. El alcalde municipal o distrital iniciará directamente el proceso de expropiación por vía administrativa, aplicándose el procedimiento previsto en los artículos 69 y siguientes de la presente ley, ~~siendo entendido que no habrá lugar a indemnización alguna.~~

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

CAPITULO XI
Licencias y sanciones urbanísticas

Artículo 99**.** Licencias. Se introducen las siguientes modificaciones y adiciones a las normas contenidas en la Ley 9º de 1989 y en el Decreto-ley 2150 de 1995 en materia de licencias urbanísticas:

1. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amoblamiento.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción,

ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

2. Dichas licencias se otorgarán con sujeción al Plan de Ordenamiento Territorial, planes parciales y a las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan y de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y en su reglamento, no se requerirá licencia o plan de manejo ambiental, cuando el plan haya sido expedido de conformidad con lo dispuesto en esta ley.

3. Las entidades competentes y los curadores urbanos, según sea del caso, tendrán un término de cuarenta y cinco (45) días hábiles para pronunciarse sobre las solicitudes de licencia, contados desde la fecha de la solicitud. Vencidos los plazos sin que las autoridades se hubieren pronunciado, las solicitudes de licencia se entenderán aprobadas en los términos solicitados, quedando obligados el curador y los funcionarios responsables a expedir oportunamente las constancias y certificaciones que se requieran para evidenciar la aprobación del proyecto presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. El plazo podrá prorrogarse hasta en la mitad del mismo, mediante resolución motivada, por una sola vez, cuando el tamaño o la complejidad del proyecto lo ameriten.

4. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código Contencioso Administrativo.

5. El urbanizador, el constructor, los arquitectos que firman los planos urbanísticos y arquitectónicos y los ingenieros que suscriban los planos técnicos y memorias son responsables de cualquier contravención y violación a las normas urbanísticas, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa que se deriven para los funcionarios y curadores urbanos que expidan las licencias sin concordancia o en contravención o violación de las normas correspondientes.

6. Al acto administrativo que otorga la respectiva licencia le son aplicables en su totalidad las disposiciones sobre revocatoria directa establecidas en el Código Contencioso Administrativo.

7. El Gobierno Nacional establecerá los documentos que deben acompañar las solicitudes de licencia y la vigencia de las licencias, según su clase. En todo caso, las licencias urbanísticas deberán resolverse exclusivamente con los requisitos fijados por las normas nacionales que reglamentan su trámite, y los municipios y distritos no podrán establecer ni exigir requisitos adicionales a los allí señalados.

Parágrafo 1°. Sin perjuicio de los requisitos establecidos para tal efecto, las entidades públicas del municipio o distrito no requerirán licencia para construir, ampliar, modificar, adecuar o reparar inmuebles destinados a usos institucionales, como tampoco para la intervención u ocupación del espacio público, siempre que observen las normas de urbanismo que les sean aplicables. La inobservancia de este último precepto hará disciplinariamente responsable al jefe de la entidad, sin perjuicio de la responsabilidad penal a que haya lugar.

Los curadores urbanos o en su defecto la autoridad de planeación, deberán certificar al respecto en forma gratuita, cuando lo soliciten las autoridades encargadas de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas.

Parágrafo 2°.Con el fin de evitar los asentamientos humanos en zonas no previstas para tal fin por los planes de ordenamiento territorial, los notarios se abstendrán de correr escrituras de parcelación, subdivisión y loteo, hasta tanto no se allegue por parte del interesado el Certificado de Conformidad con Normas Urbanísticas expedido por la autoridad con jurisdicción en la zona donde se halle ubicado el predio, el cual debe protocolizarse dentro de la escritura. El Gobierno Nacional establecerá las características y condiciones del Certificado de Conformidad con Normas Urbanísticas, el cual tendrá un costo único para cualquier actuación.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 100**.** Principios del régimen normativo. La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de las licencias de que trata el artículo anterior, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.

2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.

Artículo 101. ***Curadores urbanos***. El curador urbano es un particular encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de parcelación, urbanismo, construcción o demolición, y para el loteo o subdivisión de predios, a petición del interesado en adelantar proyectos de parcelación, urbanización, edificación, demolición o de loteo o subdivisión de predios, en las zonas o áreas del municipio o distrito que la administración municipal o distrital le haya determinado como de su jurisdicción.
La curaduría urbana implica el ejercicio de una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización y de construcción.
El curador urbano o la entidad competente encargada de ejercer la función pública de verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en el distrito, municipios o en el departamento de San Andrés y Providencia y Santa Catalina, serán la entidad encargada de otorgar las licencias de construcción que afecten los bienes de uso bajo la jurisdicción de la Autoridad Marítima Nacional, de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y previo el concepto técnico favorable de la Dirección General Marítima, Dimar, del Ministerio de Defensa Nacional. La licencia de ocupación temporal del espacio público sobre los bienes de uso públicos bajo jurisdicción de la Dimar será otorgada por la autoridad municipal o distrital competente, así como por la autoridad designada para tal efecto por la Gobernación de San Andrés, Providencia y Santa Catalina.
El Gobierno Nacional reglamentará la distribución del recaudo que realiza la Dimar por los derechos por concesiones o permisos de utilización de los bienes de uso público bajo su jurisdicción, entre la Dimar y el re spectivo municipio, distrito o la Gobernación de San Andrés y Providencia, según el caso.
El ejercicio de la curaduría urbana deberá sujetarse entre otras a las siguientes disposiciones:
1. El alcalde municipal o distrital designará a los curadores urbanos, previo concurso de méritos, a quienes figuren en los primeros lugares de la lista de elegibles, en estricto orden de calificación.
Para ser designado curador deben cumplirse los siguientes requisitos:
a) Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero civil o posgrado de urbanismo o planificación regional o urbana;
b) Acreditar una experiencia laboral mínima de diez (10) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana.
c) Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.
2. Los municipios y distritos podrán establecer, previo concepto favorable del Ministerio de Desarrollo, el número de curadores en su jurisdicción, teniendo en cuenta la actividad edificadora, el volumen de las solicitudes de licencia urbanísticas, las necesidades del servicio y la sostenibilidad de las curadurías urbanas. En todo caso cuando el municipio o distrito opte por la figura del curador urbano, garantizará que este servicio sea prestado, al menos, por dos de ellos. El Gobierno Nacional reglamentará esta materia.
3. El Gobierno Nacional reglamentará todo lo relacionado con las expensas a cargo de los particulares que realicen trámites ante las curadurías urbanas, al igual que lo relacionado con la remuneración de quienes ejercen esta función, teniéndose en cuenta, entre otros, la cuantía y naturaleza de las obras que requieren licencia y las actuaciones que sean necesarios para expedirlas.
4. Los curadores urbanos serán designados para períodos individuales de cinco (5) años y podrán ser designados nuevamente, siempre y cuando participe y gane el concurso de méritos respectivo en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno nacional y no se encuentre inmerso en alguna de las causales de inhabilidad, incompatibilidad e impedimentos descritos en la ley.

Los curadores urbanos que finalicen el periodo individual de cinco (5) años podrán continuar provisionalmente en el cargo hasta que se designe un nuevo curador mediante el concurso de méritos, en los términos y procedimientos que reglamente el Gobierno nacional. La designación en provisionalidad no se entenderá en ningún caso como extensión del periodo fijo para el cual fue designado inicialmente el curador urbano saliente.”.

5. A partir de la entrada en vigencia de esta ley, el Ministerio de Desarrollo Económico continuará cumpliendo con las funciones de coordinación y seguimiento de los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuada implantación al interior de las administraciones locales¿.
6. El alcalde municipal o distrital, o su delegado permanente, será la instancia encargado de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas por parte de los curadores urbanos.
7. Mientras se expide la ley de que habla en el numeral 4 de este artículo, a los curadores urbanos se les aplicarán, en lo pertinente, las normas establecidas en el Estatuto de Notariado y Registro para los casos de vacancia en el cargo, vacaciones y suspensiones temporales y licencias.
8. Ley que reglamente las curadurías determinará ente otros aspectos, el régimen de inhabilidades e incompatibilidades aplicables a los curadores urbanos, además de los impedimentos para el ejercicio del cargo, que sean aplicables a los curadores y a los integrantes del grupo interdisciplinario de apoyo.
9. Los curadores urbanos harán parte de los Consejos Consultivos de Ordenamiento en los Municipios y Distritos en donde existen.
Parágrafo. En todo caso las concesiones y permisos que otorgue la Dimar deberán otorgarse con sujeción a las normas que sobre usos del suelo haya definido el municipio o distrito en su Plan de Ordenamiento Territorial.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 102**.** Interpretación de las normas. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Artículo 103. *Infracciones urbanísticas.* Toda actuación de construcción, ampliación, modificación, adecuación y demolición de edificaciones, de urbanización y parcelación, que contravenga los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan y complementan incluyendo los planes parciales, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de la eventual responsabilidad civil y penal de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se considerarán graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.

Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales, institucionales y de servicios en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que el encerramiento, la intervención o la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, sin la respectiva licencia.

"Los municipios y distritos establecerán qué tipo de amoblamiento sobre el espacio público requiere de la licencia a que se refiere este artículo, así como los procedimientos y condiciones para su expedición.

En los casos de actuaciones urbanísticas, respecto de las cuales no se acredite la existencia de la licencia correspondiente o que no se ajuste a ella, el alcalde o su delegado, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de todas las obras respectivas, hasta cuando se acredite plenamente que han cesado las causas que hubieren dado lugar a la medida.

En el caso del Distrito Capital, la competencia para adelantar la suspensión de obras a que se refiere este artículo, corresponde a los alcaldes locales, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 104. *Sanciones urbanísticas.*El artículo 66 de la Ley 9º de 1989 quedará así:

"Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones a losresponsables que a continuación se determina, por parte de los alcaldes municipales y distritales, el gobernador del departamento de San Andrés y Providencia o el funcionario que reciba la delegación, quienes las graduarán de acuerdo con la gravedad y magnitud de la infracción y la reiteración o reincidencia enla falta, si tales conductas se presentaren:

"1. Multas sucesivas que oscilarán entre quince (15) y treinta (30) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de área de suelo afectado, sin que en ningún caso la multa supere los quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o no parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la Ley 142 de 1994".

"En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados por el plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, o destinado a equipamientos públicos".

"Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un ciento por ciento (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las demás responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar".

"2. Multas sucesivas que oscilarán entre doce (12) y veinticinco (25) salarios diarios vigentes por metro cuadrado de intervención u ocupación, sin que en ningún caso la multa supere los cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes intervengan u ocupen, con cualquier tipo de amoblamiento, instalaciones o construcciones, los parques públicos zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades encargadas del control del espacio público, además de la demolición de la construcción o cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994. Esta autorización podrá concederse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la trasparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual de los parques o zonas verdes y que no se vulnere su destinación al uso de común".

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en área que formen parte del espacio público que no tengan el carácter de bienes de uso público, sin contar con la debida licencia o contraviniéndolo, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que más adelante se señala".

"3. Multas sucesivas que oscilarán entre diez (10) y veinte (20) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metro cuadrado de construcción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los trescientos (300) salarios mínimos mensuales legales vigentes, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994".

"También se aplicará esta sanción a quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción prevista en la presente ley. En estos casos la sanción no podrá ser inferior a los setenta (70) salarios mínimos mensuales legales vigentes".

"4. Multas sucesivas que oscilan entre ocho (8) y quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes por metro cuadrado de intervención sobre el suelo o por metros cuadrados deconstrucción según sea el caso, sin que en ningún caso la multa supere los doscientos (200) salarios mínimos

legales vigentes para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando esta haya caducado, y la suspensión de servicios públicosdomiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994".

"En la misma sanción incurrirán quienes usen o destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos del suelo".

"En el caso de establecimientos comerciales que no cumplan con las normas referentes a usos del suelo se aplicarán, en lo pertinente, los procedimientos y las sanciones previstas para este tipo de infracciones en la Ley 232 de 1995 ó en aquellas normas que la adicionen, modifiquen o complementen".

"5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia, o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia, a costa del interesado, pudiéndose cobrar por jurisdicción coactiva si es del caso, cuando sea evidente que el infractor no se puede adecuar a la norma".

"Parágrafo. Tiene el carácter de grave toda infracción urbanística contemplada en la presente Ley que genere impactos ambientales no mitigables o el deterioro irreparable de los recursos naturales o del patrimonio arquitectónico y cultural la reincidencia de la falta, o la contravención a normas urbanísticas estructurales del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, así como la contravención a las normas establecidas en la Ley 400 de 1997".

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 105.*Adecuación a las normas.* En los casos previstos en el numeral 3 del artículo precedente, en el mismo acto que impone la sanción se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras y se dispondrá de un plazo de sesenta (60) días para que el infractor se adecue a las normas obteniendo la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere obtenido la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y la imposición de las multas sucesivas en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

En los casos previstos en el numeral 4 del artículo 104 de la presente ley, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y se ratificará la medida policiva de suspensión y sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar, a costa del interesado, la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, en la cuantía que corresponda, teniendo en cuenta la gravedad de la conducta infractora, además de la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 106**.** Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación. Sin perjuicio de las demás sanciones establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistiera en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata a la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

Si transcurrido el termino determinado para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del interesado, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley 9º de 1989.

Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a las de reconstrucción del inmueble.

Artículo 107. *Restitución de elementos del espacio público.* Los elementos constitutivos del espacio público que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término en dos mesescontados a partir de laprovidencia que impongan la sanción.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardado, en las cuantías señaladas en el numeral 2 del artículo 104 de la presente ley y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 108**.** Procedimiento de imposición de sanciones. Para la imposición de las sanciones previstas en este capítulo las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la presente ley.

Parágrafo. La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que trata esta ley y cese la conducta infractora.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 109**.** Vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de viviendas. Dentro de los seis (6) meses siguientes a la expedición de la presente ley y en desarrollo de lo dispuesto en el numeral 7º del artículo 313 de la Constitución Política, el concejo municipal o distrital definirá la instancia de la administración municipal encargada de ejercer la vigilancia y control de las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.

CAPITULO XII
Participación de la Nación en el desarrollo urbano

Artículo 110**.** Política urbana y Plan de Desarrollo de la Nación. Como parte del Plan de Desarrollo, el Gobierno Nacional formulará la Política Nacional Urbana, tendiente a garantizar el desarrollo equilibrado y eficiente de los centros urbanos, la cual incluirá directrices, orientaciones, objetivos y estrategias, así como los parámetros para la determinación de los planes tendientes a su cumplimiento, lo mismo que las fuentes de financiación del componente nacional.

Para tales efectos, el Ministerio de Desarrollo Económico formulará la Política Nacional Urbana y los planes tendientes a su ejecución, en armonía con los intereses regionales y locales.

Parágrafo. En todo caso los planes correspondientes, en especial su componente financiero, deberá estar acorde con los contenidos del Plan de Inversiones del Plan Nacional de Desarrollo.

Artículo 111**.** Programas y proyectos. Dentro de los planes para la ejecución de la Política Nacional Urbana, el Gobierno Nacional incluirá los parámetros y directrices para determinación de los programas y proyectos objeto de su apoyo, para lo cual tendrá en cuenta entre otros aspectos, la localización geográfica de las ciudades, la categorización municipal, la dinámica demográfica, la situación socioeconómica, las ventajas relativas de competitividad y el esfuerzo fiscal.

En todo caso, los programas y proyectos que se desarrollen con participación de la nación deberán promover el fortalecimiento de los corredores urbanos, su apoyo se dirigirá de manera prioritaria a la cooperación técnica para la aplicación de la política urbana y de los instrumentos contenidos en esta ley y en la Ley 9º de 1989, así como caracterizarse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 113 y siguientes de la presente ley.

Parágrafo 1°. El Ministerio de Educación Nacional en coordinación con el Ministerio de Desarrollo Económico, incorporará dentro del proyecto "Ciudad Educadora" y demás proyectos de currículum escolar, los contenidos de la formación para el uso y disfrute de los espacios públicos urbanos, y demás contenido en la presente ley, en armonía con los principios de respeto y tolerancia acorde con su naturaleza colectiva.

Parágrafo 2°. El Gobierno Nacional a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, teniendo en cuenta el principio de autonomía territorial, también podrá tener la iniciativa para la formulación y ejecución de las actuaciones urbanas integrales de que tratan los artículos 113 y 114 de la Ley 388 de 1997, siempre que sean necesarias para la implementación de proyectos estratégicos de iniciativa de la Nación, que promuevan el desarrollo del Sistema de Ciudades y los corredores urbanos regionales.

Estas actuaciones deberán delimitarse y definirse en estudios técnicos que seguirán el procedimiento establecido en los artículos 24, 25 y 26 de la misma ley, y se constituirán en determinantes del ordenamiento territorial. El Gobierno Nacional reglamentará los lineamientos generales para la formulación de estas actuaciones estratégicas con la participación de las diferentes entidades nacionales, así como la coordinación público privada

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 112**.** Expediente urbano. Con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio por parte de los diferentes niveles territoriales, los municipios y distritos deberán organizar un expediente urbano, conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de su organización territorial y urbana.

Igualmente, el Ministerio de Desarrollo Económico organizará y mantendrá en debida operación, un sistema de información urbano de datos sobre suelo, vivienda, servicios públicos domiciliarios, espacio público, transporte urbano y equipamientos colectivos, en el cual se incluirá un

banco de experiencias sobre el desarrollo de operaciones urbanas de impacto y sobre la aplicación de los instrumentos contenidos en la presente ley y en la Ley 9º de 1989.

Parágrafo. Para la organización del expediente urbano y la elaboración y aprobación de los planes de ordenamiento territorial de los municipios con población inferior a 30.000 habitantes, las entidades nacionales prestarán su apoyo técnico y financiero.

Artículo 113**.** Actuaciones urbanas integrales. Se entiende por actuaciones urbanas integrales el desarrollo de programas y proyectos derivados de las políticas y estrategias contenidas en el plan de ordenamiento territorial de la respectiva entidad municipal o distrital, o de planes parciales formulados de acuerdo con las directrices de tales políticas y estrategias.

Cuando se solicite el concurso de la Nación, el Ministerio de Desarrollo Económico, a través de su Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable será la entidad encargada de determinar en forma específica y precisa las condiciones de participación de las entidades nacionales.

Las actuaciones urbanas integrales son aquéllas que reúnen las siguientes características:

1. Estar contempladas en el plan de ordenamiento territorial, o en los planes parciales debidamente aprobados.

2. Garantizar un impacto estructural sobre políticas y estrategias de ordenamiento urbano, la calidad de vida y la organización espacial de la ciudad, debidamente evaluados a través de los estudios técnicos correspondientes.

3. Integrar siempre un componente de gestión urbana del suelo y por lo menos otros dos componentes de la acción sectorial del municipio o distrito sobre la estructura espacial de la ciudad.

4. Contemplar mecanismos para la actuación conjunta y concertada del sector público con el sector privado.

Parágrafo 1º. Para los efectos de la presente ley, se entiende como componentes de la acción sectorial del municipio o distrito, las decisiones administrativas, los programas o proyectos atinentes a la regulación de los usos del suelo y a su incorporación al desarrollo urbano; a la vivienda de interés social; al espacio público; al mejoramiento integral de asentamientos y a la renovación urbana; al saneamiento básico y el manejo ambiental; a la construcción de infraestructuras para redes de servicios públicos, redes viales primarias, sistemas de transporte y construcción de otras infraestructuras o equipamientos de impacto urbano o metropolitano.

Parágrafo 2º. El Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable determinará la forma de participación de la nación, después de realizar una evaluación que establezca el impacto espacial y urbano de los proyectos que solicitan el apoyo.

Artículo 114**.** Macroproyectos urbanos. La ejecución de actuaciones urbanas integrales se desarrollarán mediante macroproyectos urbanos.

Los macroproyectos urbanos son el conjunto de acciones técnicamente definidas y evaluadas, orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, concapacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de orientar el crecimiento general de la ciudad. Todos los macroproyectos urbanos deberán involucrar como mínimo las siguientes características comunes:

1. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan la solución integral y coordinada del problema considerado.

2. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas y privadas directamente concernidas, mediante la utilización de mecanismos de concertación idóneos, convenidos en el acuerdo urbano que lo sustenta.

3. Establecer los procedimientos mediante los cuales el municipio o distrito participará en la captación de las plusvalías urbanas resultantes de las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo del respectivo macroproyecto, y una equitativa distribución de cargas y beneficios entre todos los agentes involucrados en la operación, al tenor de los instrumentos que esta ley crea o modifica con dicho propósito.

Artículo 115**.** Fortalecimiento del Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable. Para asegurar el cumplimiento de las funciones de apoyo y cooperación técnica a las entidades territoriales en la implementación de los instrumentos y mecanismos de ordenamiento del territorio municipal, así como para fortalecer su papel planificador, coordinador y promotor de la Política Nacional Urbana del Plan Nacional de Desarrollo, concédense facultades extraordinarias al Gobierno Nacional para que en un término de seis (6) meses reestructure al Viceministerio de Vivienda, Desarrollo Urbano y Agua Potable del Ministerio de Desarrollo Económico, que en adelante se llamará Viceministerio de Desarrollo Urbano, el cual contará con una planta global y tendrá cuatro Direcciones:

i) Vivienda, suelo y construcción;

ii) Servicios públicos domiciliarios;

iii) Transporte urbano; y

iv) Espacio Público, Ordenamiento Territorial y Urbano.

Dentro de esta reestructuración se deberán redefinir las funciones del Consejo Superior de Desarrollo Urbano, Vivienda y Agua Potable de que trata el Decreto 2152 de 1992, que en adelante se llamará Consejo Superior de Desarrollo Urbano, ampliando el papel que desempeña como instancia de coordinación y de seguimiento de la política urbana del Plan Nacional de Desarrollo.

CAPITULO XIII
Disposiciones generales

Artículo 116**.** Procedimiento de la acción de cumplimiento. Toda persona, directamente o a través de un apoderado, podrá acudir ante la autoridad judicial para hacer efectivo el cumplimiento de una ley o acto administrativo relacionado con la aplicación de los instrumentos previstos en la Ley 9º de 1989 y la presente ley.

La acción de cumplimiento se dirigirá contra la autoridad administrativa que presuntamente no esté aplicando la ley o el acto administrativo. Si su no aplicación se debe a órdenes o instrucciones impartidas por un superior, la acción se entenderá dirigida contra ambos aunque podrá incoarse directamente contra el jefe o Director de la entidad pública a la que pertenezca el funcionario renuente. Esta acción se podrá ejercitar sin perjuicio de las demás acciones que la ley permita y se deberá surtir el siguiente trámite:

1. El interesado o su apoderado presentará la demanda ante el juez civil del circuito la cual contendrá, además de los requisitos generales previstos en el Código de Procedimiento Civil, la especificación de la ley o acto administrativo que considera no se ha cumplido o se ha cumplido parcialmente, la identificación de la autoridad que, según el demandante debe hacer efectivo el cumplimiento de la ley o acto administrativo y la prueba de que el demandante requirió a la autoridad para que diera cumplimiento a la ley o acto administrativo.

2. El juez a quien le corresponda el conocimiento, verificará que la demanda se ajuste a los requisitos legales y en caso de no ser así, no la admitirá y le indicará al interesado los defectos de que adolece para que los subsane en un término de cinco (5) días hábiles. Si el demandante no los corrigiere, la rechazará.

3. Admitida la demanda, el juez dispondrá de un término de diez (10) días hábiles para practicar las pruebas que considera necesarias.

4. Vencido el plazo previsto en el numeral anterior, el juzgado dará traslado de lo actuado a las partes para que en un término de cinco (5) días presenten sus alegaciones.

5. Vencido el término para alegar, el juez dispondrá de diez (10) días hábiles para dictar sentencia. Cuando se compruebe durante el proceso que la autoridad demandada no dio cumplimiento a una ley o acto administrativo, la sentencia ordenará a la autoridad renuente iniciar su cumplimiento en un plazo no mayor de treinta (30) días hábiles, término dentro del cual deberá remitir al juzgado copia del acto mediante el cual ejecuta el mandato previsto en la ley o acto administrativo.

6. En caso de que la autoridad requerida para el cumplimiento de su deber, mediante sentencia no cumpla con la orden judicial en el término establecido en el numeral anterior, se incurrirá en la sanción prevista en los artículos 150 y 184 del Código Penal, para lo cual se remitirá copia de lo actuado a la autoridad judicial competente.

7. La sentencia que se dicte como resultado de la acción de cumplimiento será susceptible de los recursos de reposición y apelación, en los términos previstos en el Código de Procedimiento Civil.

8. Sin perjuicio de las sanciones penales a que hubiere lugar, cuando se compruebe que el demandante ha actuado con temeridad o mala fe, responderá por los perjuicios que con sus actuaciones cause al demandado, a terceros y a la administración de justicia. Si en el proceso o actuación aparece prueba de tal conducta, el juez impondrá la correspondiente condena en la sentencia.

Parágrafo. La solicitud de acción de cumplimiento substanciará con prelación posponiendo cualquier otro asunto con excepción de las acciones de tutela.

Artículo 117**.** Incorporación de áreas públicas. Adiciónase el artículo 5º de la Ley 9º de 1989, con el siguiente parágrafo:

"Parágrafo. El espacio público resultante de los procesos de urbanización y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo."

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 118**.** Bancos inmobiliarios. Los Bancos de Tierras a los que se refieren los artículos 70 y siguientes de la Ley 9º de 1989 podrán optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta. Estas entidades, además de las funciones previstas en las referidas normas, podrán adicionalmente, administrar los inmuebles fiscales del correspondiente municipio o distrito.

Cuando ingresen al patrimonio de estos Bancos terrenos ejidales, éstos deberán destinarse en forma prioritaria a programas de vivienda de interés social, ya sea utilizándolos de manera directa, o mediante la inversión en dichos programas, de los recursos financieros obtenidos con otro tipo de operaciones sobre los mismos.

Artículo 119**.** Renovación urbana. En los casos de enajenación voluntaria o expropiación de inmuebles para el desarrollo de programas de renovación urbana, el precio de adquisición o indemnizatorio a que se refieren los capítulos VII y VIII de la presente ley deberá pagarse preferencialmente así:

1. Mediante permuta con uno o varios de los inmuebles resultantes del proyecto.

2. En derechos de edificabilidad, participando como socio del mismo.

En todo caso, el propietario o poseedor que opte por recibir el dinero del precio de adquisición o indemnizatorio, podrá ejercer un derecho de preferencia para la adquisición de inmuebles de la misma naturaleza, resultantes del proyecto, en proporción al valor de aquéllos. Para tales efectos, la entidad gestora deberá hacer la oferta correspondiente, la cual deberá ser respondida por el propietario o poseedor, dentro de los términos y condiciones que se establezcan al efecto mediante decreto reglamentario.

En el caso de propietarios o poseedores de viviendas de interés social que no acepten la forma de pago o el derecho de preferencia previstos en este artículo, la administración municipal o distrital que participe en los proyectos de renovación correspondientes, les garantizará el acceso a una solución de vivienda del mismo tipo, para lo cual otorgarán los subsidios municipales de vivienda, siempre y cuando se cumplan con las condiciones previstas al efecto.

Los recursos correspondientes provendrán de los fondos de vivienda de interés social y reforma urbana, de la participación en plusvalías o de los demás recursos municipales.

Artículo 120**.** El artículo 57 de la Ley 9º de 1989 quedará así: "El permiso de que trata el numeral 2 del Decreto 78 de 1987 para quienes adelanten planes de vivienda se sustituye por la simple radicación de los documentos mencionados en los literales a), d), e), f) y g) de la misma norma, acompañados de los planos y presupuestos financieros respectivos. Estos documentos estarán a disposición de los compradores de dichos planes en todo momento con el objeto de que sobre ellos efectúen los estudios necesarios para determinar la conveniencia de la adquisición".

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 121**.** Las áreas catalogadas como de riesgo no recuperable que hayan sido desalojadas a través de planes o proyectos de reubicación de asentimientos humanos, serán entregadas a las Corporaciones Autónomas Regionales a la autoridad ambiental para su manejo y cuidado de forma tal que se evite una nueva ocupación. En todo caso el alcalde municipal o distrital respectivo será responsable de evitar que tales áreas se vuelvan a ocupar con viviendas y responderá por este hecho.

Artículo 122**.** Para efectos de garantizar el cumplimiento de las normas legales sobre compensación de las cargas del desarrollo urbano, será requisito para la afectación de inmuebles por causa de obra pública, en los términos previstos por el artículo 37 de la Ley 9º de 1989, que la entidad pública que imponga la afectación disponga de la apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes.

En los casos de inmuebles declarados como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberá garantizarse igualmente la disponibilidad presupuestal para el pago de la compensación, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 de la presente ley.

Artículo 123**.** De conformidad con lo dispuesto en la Ley 137 de 1959, todos los terrenos baldíos que se encuentren en suelo urbano, en los términos de la presente ley, de los municipios y distritos y que no constituyan reserva ambiental pertenecerán a dichas entidades territoriales.

Artículo 124**.** La Unidad Administrativa Especial Liquidadora de los Asuntos del Instituto de Crédito Territorial, podrá transferir mediante resolución administrativa que hará las veces de titulo traslaticio de dominio, los derechos a los adjudicatarios o beneficiarios de unidades habitacionales y comerciales. Igualmente la unidad trasladará mediante resolución, las áreas correspondientes a cesiones y espacio público a los municipios y distritos. El Gobierno Nacional reglamentará esta facultad.

Los inmuebles y demás bienes de las entidades públicas municipales o distritales liquidadoras o en liquidación, pasarán a las instituciones públicas que determinen los concejos municipales, por iniciativa de las respectivas administraciones de los municipios o Distritos Especiales.

Artículo 125**.** Las personas naturales o jurídicas que se dediquen a la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y que se encuentren en las situaciones previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, podrán acceder al trámite de un concordato o de una liquidación obligatoria, en los términos previstos en la Ley 222 de 1995 o en las normas que la complementen o modifiquen, siempre y

cuando estén desarrollando la actividad urbanística con sujeción a las disposiciones legales del orden nacional, departamental, municipal o distrital.

Parágrafo 1º. Las personas naturales o jurídicas de que trata este artículo, incursas en cualquiera de las situaciones descritas en los numerales 2,3, 4,5 y 7 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968, estarán sujetas a la toma de posesión de sus negocios, bienes y haberes, en los términos de la citada disposición.

Parágrafo 2º. Cuando las causales previstas en los numerales 1 y 6 del artículo 12 de la Ley 66 de 1968 concurran con cualquiera otra de las previstas en la misma disposición, procederá la toma de posesión.

Parágrafo 3º. Los valores o créditos que por concepto de cuotas hubieren cancelado los promitentes compradores, se tendrán como créditos privilegiados de segunda clase, en los términos del artículo 10 del Decreto 2610 de 1979, siempre que la promesa de contrato haya sido válidamente celebrada y se tenga certeza de su otorgamiento.

Artículo 126**.** Cuando una obra urbanística cuente con la aprobación de la entidad territorial o de desarrollo urbano correspondiente y sea solicitada por el 55% de los propietarios de predios o de unidades habitacionales beneficiados por la obra, o sea requerida por la Junta de Acción Comunal, la corporación de barrios o la entidad comunitaria que represente los intereses ciudadanos de quienes puedan beneficiarse, bajo el entendido y con el compromiso de que la comunidad participe en la financiación de la obra en un 25% por lo menos, la entidad de desarrollo urbano podrá adelantar la obra según el esquema de valorización local que diseñe para tal efecto para financiar la obra. La comunidad podrá organizarse en Veeduría para supervisar la ejecución de la obra que ha promovido.

Artículo 127**.** Restitución por detrimento causado al espacio público. Cuando por motivo de la construcción de una obra pública se causare daño en detrimento en su uso al espacio público, la comunidad afectada tendrá derecho a solicitar la reparación del daño causados por la misma.

Para dar cumplimiento a esta disposición, todos los contratos de obras públicas a realizarse en los sectores urbanos, deberán contemplar como parte del costo de las obras, los recursos necesarios para restaurar los daños causados al espacio público; y solo podrán liquidarse los contratos una vez se restablezca el espacio público afectado.

Parágrafo. Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las restituciones de que trata el presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensaciones de que trata el artículo 49 de esta ley, si los hubiere creado el municipio.

Artículo 128**.** Compensaciones por obras públicas. Cuando con la construcción de una obra pública, se lesione el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones siempre y cuando los particulares afectados sean vecinos colindantes de la obra, soliciten al municipio su compensación y demuestren que con ella se lesiona su patrimonio de forma permanente, en los términos que establece esta ley y su reglamento.

La lesión en el patrimonio está expresada en el menor valor de los inmuebles afectados por la construcción de la obra pública, siempre y cuando la diferencia entre el valor del inmueble al momento de solicitar la compensación y el valor de la última transacción inmobiliaria previa a la realización de la obra, actualizado con el índice de precios al consumidor para empleados, sea superior al treinta por ciento (30%).

El monto de la compensación podrá ser pagado en dinero, en títulos valores de derechos de construcción y desarrollo, en pagarés de reforma urbana, o a través de descuentos del impuesto predial.

El plazo máximo para presentar la solicitud de compensación por obra pública será de dos (2) años contados a partir de la finalización de la obra. Transcurrido este plazo no habrá lugar a la compensación de que trata esta ley.

El Gobierno Nacional reglamentará el procedimiento para definir las compensaciones de que trata el presente artículo, siguiendo los criterios establecidos para el cálculo de la participación en plusvalía.

Parágrafo 1º. Para garantizar la disponibilidad de recursos destinados a las compensaciones del presente artículo, los presupuestos de obra incluirán tal rubro y se colocarán en el Fondo de Compensaciones de que trata el artículo 49 de esta ley, si los hubiere creado el municipio.

Parágrafo 2º. Los procedimientos y recursos para solicitar la compensación se regirán por lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo.

Parágrafo 3º. En caso de peticiones de compensación infundadas, temerarias o de mala fe, el peticionario será sancionado con una multa equivalente al cuarenta por ciento (40%) de la compensación solicitada.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

CAPITULO XIV
Disposiciones transitorias

Artículo 129**.** Dentro de los treinta (30) días siguientes a la vigencia de la presente ley, los alcaldes municipales y distritales deberán remitir a la respectiva Autoridad Ambiental, los planes y reglamentos de usos del suelo expedidos de conformidad con la Ley 9º de 1989, con el fin de que éstas, en un término igual, los estudien y aprueben en lo que se refiere a los aspectos exclusivamente ambientales, de conformidad con lo dispuesto en el articulo 8º del Decreto 1753 de 1994 y aquellos que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 130**.** Mientras los municipios y distritos adoptan o adecuan los planes de ordenamiento territorial en el término previsto en el artículo 23 de esta ley, regirán en las materias correspondientes los planes de desarrollo, los planes maestros de infraestructuras, los códigos de urbanismo y normas urbanísticas vigentes.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 131**.** Los inmuebles que fueron declarados en el respectivo plan de desarrollo municipal o distrital, como de desarrollo o construcción prioritarios, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 9º de 1989, que a la entrada en vigencia de la presente ley no se les hubiere iniciado proceso de extinción del derecho de dominio y que no llegaren a cumplir con su función social, se les aplicará el proceso de enajenación forzosa en pública subasta y en general toda la normatividad y procedimientos previstos en esta ley para inmuebles objeto de declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.

Artículo 132**.** Cuando se hubiere iniciado el proceso de enajenación voluntaria que establece la Ley 9º de 1989 y existiere inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de la oferta de compra correspondiente, el proceso se regirá por el avalúo administrativo especial establecido en dicha ley. Lo mismo se aplicará a las adquisiciones de predios con destino a las obras financiadas mediante contribuciones de valorización que se encuentren decretadas.

Artículo 133**.** Dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley, las autoridades municipales y distritales deberán ajustar las normas urbanísticas a los principios enunciados en el artículo 100 y siguiendo los criterios de prevalencia expresados en el capítulo lll de esta ley.

Artículo 134**.** La definición de vivienda de interés social contenida en la Ley 9º de 1989 continuará vigente hasta que se expida el próximo Plan Nacional de Desarrollo. En particular esta transición se aplicará a la calificación de programas para efectos de financiación o subsidios de vivienda y los procesos de pertenencia y demás mecanismos para su legalización o regularización urbanística.

Artículo 135**.** Ampliase, hasta el 31 de diciembre de 1998, el plazo para que los municipios y Distritos puedan terminar la formación y/o actualización catastral de los predios urbanos y rurales de su área territorial.

Artículo 136**.** Las normas contenidas en la presente ley, son aplicables a los municipios, distritos especiales, Distrito Capital y al departamento especial de San Andrés y Providencia.

Artículo 137. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 5º de 1992, las Comisiones Especiales de Seguimiento al Proceso de Descentralización y Ordenamiento Territorial de Senado y Cámara tendrán a su cargo el seguimiento y control político a la aplicación de lo dispuesto en la presente ley y su reglamentación así como en las Leyes 9º de 1989, 2º de 1991, 3º de 1997, 507 de 1999, 614 de 2000 y las demás leyes concordantes.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Articulo 138**.** Las disposiciones de la presente ley rigen a partir de su publicación y:

1. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Ley 9º de 1989: incisos 2º, 3º y 4º del artículo 13; incisos 2º y 3º del artículo 21; incisos 5º y 6º del artículo 25; inciso 2º del artículo 26; el 2º inciso del articulo 39, y los artículos 1º, 2º, 3º, 18, 19, 27, 31, 35, 40, 41, 42, 44, 47, 63, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 106, 107, 108, 109, 110 y 111.

2. Sustituyen expresamente las disposiciones contenidas en los siguientes artículos de la Ley 9º de 1989: inciso 1º del artículo 15, incisos 2º y 4º del artículo 32, inciso 3º del artículo 78, y los artículos 4º, 10,11,12, 52, 57 y 66.

3. Modifica expresamente el contenido de los siguientes artículos de la Ley 9º de 1989: incisos 1º y 4º del artículo 21; inciso 1º del artículo 22, los incisos 1º y 3º del artículo 26; los artículos 70 y 71.

4. Adiciona el contenido de los siguientes artículos de la Ley 9º de 1989: 5º, 53 y 77.

5. Deroga expresamente los artículos 1º y 3º de la Ley 2º de 1991.

6. Deroga expresamente el artículo 28 de la Ley 3º de 1991.

7. Deroga expresamente las disposiciones de los artículos 31, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 41. 44. 45. 46. 47. 52. 53. 55, 58 Y 281 del Decreto 1333 de 1986.

8. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en el numeral 5º del artículo 32 de la Ley 136 de 1994.

9. Derogan expresamente las disposiciones contenidas en los artículos 50 ,51, 52, 53, 54, 56 y 57 del Decreto-ley 2150 de 1995.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 139**.** Otórganse facultades extraordinarias al Presidente de la República por el término de seis meses contados a partir de la vigencia de esta ley, para que a través de decreto con fuerza de ley compile las normas contenidas en las Leyes 09 de 1989, 02 de 1991 y en la presente ley en un solo cuerpo normativo, de conformidad con las modificaciones, supresiones y adiciones contenidas en esta ley.

En ejercicio de las facultades aquí otorgadas el Gobierno Nacional no podrá crear nuevas normas, ni modificar la redacción de lo aprobado por el Congreso, pero si podrá agrupar el contenido por títulos y capítulos con el fin de facilitar la interpretación y aplicación de las normas.

El Presidente del honorable Senado de la República,

Luis Fernando Londoño Capurro.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

Pedro Pumarejo Vega.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

Giovanni Lamboglia Mazzilli.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes, l

Diego Vivas Tafur.

REPUBLICA DE COEOMBIA-GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y ejecútese.

Dada en Ibagué, a 18 de julio de 1997.

ERNESTO SAMPER PIZANO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

José Antonio Ocampo Gaviria.

El Ministro de Desarrollo Económico,

Orlando José Cabrales Martínez.

El Ministro del Medio Ambiente,

Eduardo Ignacio Verano de la Rosa

CAPÍTULO V
Publicaciones, citaciones, comunicaciones y notificaciones

ARTÍCULO 65. Deber de publicación de los actos administrativos de carácter general. Los actos administrativos de carácter general no serán obligatorios mientras no hayan sido publicados en el Diario Oficial o en las gacetas territoriales, según el caso.

Cuando se trate de actos administrativos electrónicos a que se refiere el artículo 57 de esta Ley, se deberán publicar en el Diario Oficial o gaceta territorial conservando las garantí as de autenticidad, integridad y disponibilidad.

Las entidades de la administración central y descentralizada de los entes territoriales que no cuenten con un órgano oficial de publicidad podrán divulgar esos actos mediante la fijación de avisos, la distribución de volantes, la inserción en otros medios, la publicación en la página electrónica, o cualquier canal digital habilitado por la entidad, o por bando, en tanto estos medios garanticen amplia divulgación.

Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa iniciada con una petición de interés general se comunicarán por cualquier medio eficaz.

En caso de fuerza mayor que impida la publicación en el Diario Oficial, el Gobierno nacional podrá disponer que la misma se haga a través de un medio masivo de comunicación eficaz.

PARÁGRAFO. También deberán publicarse los actos de nombramiento y los actos de elección distintos a los de voto popular.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 66.*Deber de notificación de los actos administrativos de carácter particular y concreto.* Los actos administrativos de carácter particular deberán ser notificados en los términos establecidos en las disposiciones siguientes.

Artículo 67.*Notificación personal.* Las decisiones que pongan término a una actuación administrativa se notificarán personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse.

En la diligencia de notificación se entregará al interesado copia íntegra, auténtica y gratuita del acto administrativo, con anotación de la fecha y la hora, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse y los plazos para hacerlo.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos invalidará la notificación.

La notificación personal para dar cumplimiento a todas las diligencias previstas en el inciso anterior también podrá efectuarse mediante una cualquiera de las siguientes modalidades:

1. Por medio electrónico. Procederá siempre y cuando el interesado acepte ser notificado de esta manera.

La administración podrá establecer este tipo de notificación para determinados actos administrativos de carácter masivo que tengan origen en convocatorias públicas. En la reglamentación de la convocatoria impartirá a los interesados las instrucciones pertinentes, y establecerá modalidades alternativas de notificación personal para quienes no cuenten con acceso al medio electrónico.

2. En estrados. Toda decisión que se adopte en audiencia pública será notificada verbalmente en estrados, debiéndose dejar precisa constancia de las decisiones adoptadas y de la circunstancia de que dichas decisiones quedaron notificadas. A partir del día siguiente a la notificación se contarán los términos para la interposición de recursos.

Artículo 68.*Citaciones para notificación personal.* Si no hay otro medio más eficaz de informar al interesado, se le enviará una citación a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, para que comparezca a la diligencia de notificación personal. El envío de la citación se hará dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición del acto, y de dicha diligencia se dejará constancia en el expediente.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario señalada en el inciso anterior, la citación se publicará en la página electrónica o en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días.

Artículo 69.*Notificación por aviso.* Si no pudiere hacerse la notificación personal al cabo de los cinco (5) días del envío de la citación, esta se hará por medio de aviso que se remitirá a la dirección, al número de fax o al correo electrónico que figuren en el expediente o puedan obtenerse del registro mercantil, acompañado de copia íntegra del acto administrativo. El aviso deberá indicar la fecha y la del acto que se notifica, la autoridad que lo expidió, los recursos que legalmente proceden, las autoridades ante quienes deben interponerse, los plazos respectivos y la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso en el lugar de destino.

Cuando se desconozca la información sobre el destinatario, el aviso, con copia íntegra del acto administrativo, se publicará en la página electrónica y en todo caso en un lugar de acceso al público de la respectiva entidad por el término de cinco (5) días, con la advertencia de que la notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al retiro del aviso.

En el expediente se dejará constancia de la remisión o publicación del aviso y de la fecha en que por este medio quedará surtida la notificación personal.

Artículo 70. *Notificación de los actos de inscripción o registro.* Los actos de inscripción realizados por las entidades encargadas de llevar los registros públicos se entenderán notificados el día en que se efectúe la correspondiente anotación. Si el acto de inscripción hubiere sido solicitado por entidad o persona distinta de quien aparezca como titular del derecho, la inscripción deberá comunicarse a dicho titular por cualquier medio idóneo, dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente anotación.

Artículo 71.*Autorización para recibir la notificación.* Cualquier persona que deba notificarse de un acto administrativo podrá autorizar a otra para que se notifique en su nombre, mediante escrito ~~que requerirá presentación personal.~~ El autorizado solo estará facultado para recibir la notificación y, por tanto, cualquier manifestación que haga en relación con el acto administrativo se tendrá, de pleno derecho, por no realizada.

Lo anterior sin perjuicio del derecho de postulación.

En todo caso, será necesaria la presentación personal del poder cuando se trate de notificación del reconocimiento de un derecho con cargo a recursos públicos, de naturaleza pública o de seguridad social.

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R **[Mostrar]**

Artículo 72. *Falta o irregularidad de las notificaciones y notificación por conducta concluyente.* Sin el lleno de los anteriores requisitos no se tendrá por hecha la notificación, ni producirá efectos legales la decisión, a menos que la parte interesada revele que conoce el acto, consienta la decisión o interponga los recursos legales.

Artículo 73.*Publicidad o notificación a terceros de quienes se desconozca su domicilio.* Cuando, a juicio de las autoridades, los actos administrativos de carácter particular afecten en forma directa e inmediata a terceros que no intervinieron en la actuación y de quienes se desconozca su domicilio, ordenarán publicar la parte resolutiva en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación en el territorio donde sea competente quien expidió las decisiones. En caso de ser conocido su domicilio se procederá a la notificación personal.

TÍTULO III
PROCESOS DECLARATIVOS ESPECIALES
CAPÍTULO I
Expropiación

Artículo 399. Expropiación. El proceso de expropiación se sujetará a las siguientes reglas:

1. La demanda se dirigirá contra los titulares de derechos reales principales sobre los bienes y, si estos se encuentran en litigio, también contra todas las partes del respectivo proceso.

Igualmente se dirigirá contra los tenedores cuyos contratos consten por escritura pública inscrita y contra los acreedores hipotecarios y prendarios que aparezcan en el certificado de registro.

2. La demanda de expropiación deberá ser presentada dentro de los tres (3) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación, so pena de que dicha resolución y las inscripciones que se hubieren efectuado en las oficinas de registro de instrumentos públicos pierdan fuerza ejecutoria, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

3. A la demanda se acompañará copia de la resolución vigente que decreta la expropiación, un avalúo de los bienes objeto de ella, y si se trata de bienes sujetos a registro, un certificado acerca de la propiedad y los derechos reales constituidos sobre ellos, por un período de diez (10) años, si fuere posible.

4. Desde la presentación de la demanda, a solicitud de la entidad demandante, se decretará La entrega anticipada del bien, siempre que aquella consigne a órdenes del juzgado el valor establecido en el avalúo aportado. Si en la diligencia el demandado demuestra que el bien objeto de la expropiación está destinado exclusivamente a su vivienda, y no se presenta oposición, el juez ordenará entregarle previamente el dinero consignado, siempre que no exista gravamen hipotecario, embargos, ni demandas registradas.

5. De la demanda se correrá traslado al demandado por el término de tres (3) días. No podrá proponer excepciones de ninguna clase. En todo caso el juez adoptará los correctivos necesarios para subsanar los defectos formales de la demanda.

Transcurridos dos (2) días sin que el auto admisorio de la demanda se hubiere podido notificar a los demandados, el juez los emplazará en los términos establecidos en este código; copia del emplazamiento se fijará en la puerta de acceso al inmueble objeto de la expropiación o del bien en que se encuentren los muebles.

6. Cuando el demandado esté en desacuerdo con el avalúo o considere que hay lugar a indemnización por conceptos no incluidos en él o por un mayor valor, deberá aportar un dictamen pericial elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por una lonja de propiedad raíz, del cual se le correrá traslado al demandante por tres (3) días. Si no se presenta el avalúo, se rechazará de plano la objeción formulada.

A petición de la parte interesada y sin necesidad de orden judicial, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) rendirá las experticias que se le soliciten, para lo cual el solicitante deberá acreditar la oferta formal de compra que haya realizado la entidad. El Gobierno Nacional reglamentará las tarifas a que haya lugar.

7. Vencido el traslado de la demanda al demandado o del avalúo al demandante, según el caso, el juez convocará a audiencia en la que interrogará a los peritos que hayan elaborado los avalúos y dictará la sentencia. En la sentencia se resolverá sobre la expropiación, y si la decreta ordenará cancelar los gravámenes, embargos e inscripciones que recaigan sobre el bien, y determinará el valor de la indemnización que corresponda.

8. El demandante deberá consignar el saldo de la indemnización dentro de los veinte (20) días siguientes a la ejecutoria de la sentencia. Si no realiza la consignación oportunamente, el juez librará mandamiento ejecutivo contra el demandante.

9. Ejecutoriada la sentencia y realizada la consignación a órdenes del juzgado, el juez ordenará la entrega definitiva del bien.

10. Realizada la entrega se ordenará el registro del acta de la diligencia y de la sentencia, para que sirvan de título de dominio al demandante.

11. Cuando en el acto de la diligencia de entrega se oponga un tercero que alegue posesión material o derecho de retención sobre la cosa expropiada, la entrega se efectuará, pero se advertirá al opositor que dentro de los diez (10) días siguientes a la terminación de la diligencia podrá promover incidente para que se le reconozca su derecho. Si el incidente se resuelve a favor del opositor, en el auto que lo decida se ordenará un avalúo para establecer 1a indemnización que le corresponde, la que se le pagará de la suma consignada por el demandante. El auto que resuelve el incidente será apelable en el efecto diferido.

12. Registradas la sentencia y el acta, se entregará a los interesados su respectiva indemnización, pero si los bienes estaban gravados con prenda o hipoteca el precio quedará a órdenes del juzgado para que sobre él puedan los acreedores ejercer sus respectivos derechos en proceso separado. En este caso las obligaciones garantizadas se considerarán exigibles aunque no sean de plazo vencido.

Si los bienes fueren materia de embargo, secuestro o inscripción, el precio se remitirá a la autoridad que decretó tales medidas; y si estuvieren sujetos a condición resolutoria, el precio se entregará al interesado a título de secuestro, que subsistirá hasta el día en que la condición resulte fallida, siempre que garantice su devolución en caso de que aquella se cumpla.

13. Cuando se hubiere efectuado entrega anticipada del bien y el superior revoque la sentencia que decretó la expropiación, ordenará que el inferior, si fuere posible, ponga de nuevo al demandado en posesión o tenencia de los bienes, y condenará al demandante a pagarle los perjuicios causados, incluido el valor de las obras necesarias para restituir las cosas al estado que tenían en el momento de la entrega.

Los perjuicios se liquidarán en la forma indicada en el artículo 283 y se pagarán con la suma consignada. Concluido el trámite de la liquidación se entregará al demandante el saldo que quedare en su favor.

La sentencia que deniegue la expropiación es apelable en el efecto suspensivo; la que la decrete, en el devolutivo.

Parágrafo. Para efectos de calcular el valor de la indemnización por lucro cesante, cuando se trate de inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos proveniente del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejaren de percibir

LEY 1682 DE 2013

(noviembre 22)

por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias.

ESTADO DE VIGENCIA: Vigente [Mostrar]

Subtipo: LEY ORDINARIA

El Congreso de Colombia

DECRETA:

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE

Artículo 1°. Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a la infraestructura del transporte.

Artículo 2°. La infraestructura del transporte es un sistema de movilidad integrado por un conjunto de bienes tangibles, intangibles y aquellos que se encuentren relacionados con este, el cual está bajo la vigilancia y control del Estado, y se organiza de manera estable para permitir el traslado de las personas, los bienes y los servicios, el acceso y la integración de las diferentes zonas del país y que propende por el crecimiento, competitividad y mejora de la calidad de la vida de los ciudadanos.

Artículo 3°. *Características de la infraestructura del transporte.* La infraestructura de transporte como sistema se caracteriza por ser inteligente, eficiente, multimodal, segura, de acceso a todas las personas y carga, ambientalmente sostenible, adaptada al cambio climático y vulnerabilidad, con acciones de mitigación y está destinada a facilitar y hacer posible el transporte en todos sus modos.

Artículo 4°. *Integración de la infraestructura de transporte.* La infraestructura de transporte está integrada, entre otros por:

1. La red vial de transporte terrestre automotor con sus zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio, instalaciones operativas como estaciones de pesaje, centros de control de operaciones, estaciones de peaje, áreas de servicio y atención, facilidades y su señalización, entre otras.

2. Los puentes construidos sobre los accesos viales en Zonas de Frontera.

3. Los viaductos, túneles, puentes y accesos de las vías terrestres y a terminales portuarios y aeroportuarios.

4. Los ríos, mares, canales de aguas navegables y los demás bienes de uso público asociados a estos, así como los elementos de señalización como faros, boyas y otros elementos para la facilitación y seguridad del transporte marítimo y fluvial y sistemas de apoyo y control de tráfico, sin perjuicio de su connotación como elementos de la soberanía y seguridad del Estado.

5. Los puertos marítimos y fluviales y sus vías y canales de acceso. La infraestructura portuaria, marítima y fluvial comprende las radas, fondeaderos, canales de acceso, zonas de maniobra, zonas de protección ambiental y/o explotación comercial, los muelles, espigones diques direccionales, diques de contracción y otras obras que permitan el mantenimiento de un canal de navegación, estructuras de protección de orillas y las tierras en las que se encuentran construidas dichas obras.

6. Las líneas férreas y la infraestructura para el control del tránsito, las estaciones férreas, la señalización y sus zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio.

7. La infraestructura logística especializada que contempla los nodos de abastecimiento mayorista, centros de transporte terrestre, áreas logísticas de distribución, centros de carga aérea, zonas de actividades logísticas portuarias, puertos secos y zonas logísticas multimodales.

8. La infraestructura aeronáutica y aeroportuaria destinada a facilitar y hacer posible la navegación aérea.

9. Los Sistemas de Transporte por Cable: teleférico, cable aéreo, cable remolcador y funicular, construidos en el espacio público y/o con destinación al transporte de carga o pasajeros.

10. La infraestructura urbana que soporta sistemas de transporte público, sistemas integrados de transporte masivo, sistemas estratégicos de transporte público y sistemas integrados de transporte público; el espacio público que lo conforman andenes, separadores, zonas verdes, áreas de control ambiental, áreas de parqueo ocasional, así como ciclorrutas, paraderos, terminales, estaciones y plataformas tecnológicas.

11. Redes de sistemas inteligentes de transporte.

Parágrafo 1°. La integración a la que se refiere el presente artículo no modifica las competencias, usos, propiedad o destinación adicionales que el legislador haya previsto respecto de los bienes antes descritos.

Parágrafo 2°. Las zonas de exclusión o fajas de retiro obligatorio deberán ser previamente adquiridas por el responsable del proyecto de infraestructura de transporte, cuando se requiera su utilización.

Artículo 5°. Las acciones de planificación, ejecución, mantenimiento, mejoramiento y rehabilitación de los proyectos y obras de infraestructura del transporte materializan el interés general previsto en la Constitución Política al fomentar el desarrollo y crecimiento económico del país; su competitividad internacional; la integración del Territorio Nacional, y el disfrute de los derechos de las personas y constituye un elemento de la soberanía y seguridad del Estado. En razón de ello, el desarrollo de las acciones antes indicadas constituye una función pública que se ejerce a través de las entidades y organismos competentes del orden nacional, departamental, municipal o distrital, directamente o con la participación de los particulares.

Artículo 6°. La infraestructura del transporte en Colombia deberá tener en cuenta las normas de accesibilidad a los modos de transporte de la población en general y en especial de las personas con discapacidad, así como el desarrollo urbano integral y sostenible.

Lo anterior, sin perjuicio de las exigencias técnicas pertinentes para cada caso.

Artículo 7°. Las entidades públicas y las personas responsables de la planeación de los proyectos de infraestructura de transporte deberán identificar y analizar integralmente durante la etapa de estructuración, la existencia en el área de influencia directa e indirecta del proyecto, los siguientes aspectos, entre otros:

a) Las redes y activos de servicios públicos, los activos e infraestructura de la industria del petróleo y la infraestructura de tecnologías de la información y las comunicaciones;

b) El patrimonio urbano, arquitectónico, cultural y arqueológico;

c) Los recursos, bienes o áreas objeto de autorización, permiso o licencia ambiental o en proceso de declaratoria de reserva, exclusión o áreas protegidas;

d) Los inmuebles sobre los cuales recaigan medidas de protección al patrimonio de la población desplazada y/o restitución de tierras, con forme a lo previsto en las Leyes 387 de 1997 y 1448 de 2011 y demás disposiciones que las modifiquen, adicionen o complementen;

e) Las comunidades étnicas establecidas;

f) Títulos mineros en procesos de adjudicación, otorgados, existentes y en explotación;

g) Diagnóstico predial o análisis de predios objeto de adquisición.

Para tales efectos deberán solicitar a las autoridades, entidades o empresas que tengan a su cargo estas actividades o servicios dicha información, que deberá ser suministrada en un plazo máximo de treinta (30) días calendario después de radicada su solicitud.

Consultados los sistemas de información vigentes al momento de la estructuración, tales como el Sistema Integral de Información de Carreteras (SINC), y el Sistema de la Infraestructura Colombiana de Datos Especiales, entre otros, y sin limitarse a ellos, y reunida la información de que tratan los literales anteriores, el responsable de la estructuración de proyectos de infraestructura de transporte deberá analizar integralmente la misma, con el objetivo de establecer el mejor costo-beneficio para el proyecto en función de los aspectos, programas, planes y proyectos que lo impacten. El estructurador mantendrá un diálogo permanente con los actores e interesados para garantizar el interés general.

La Comisión Intersectorial de Infraestructura decidirá, en caso de existir superposición y/o conflicto entre proyectos de los distintos sectores o con los aspectos señalados anteriormente, cómo debe procederse.

Artículo 8°. *Para efectos de la presente ley, se definen los siguientes principios, bajo los cuales se planeará y desarrollará la infraestructura del transporte:*

Accesibilidad. En el desarrollo de los proyectos de infraestructura y los servicios de transporte deberán considerarse tarifas, cobertura y disposiciones que permitan el acceso de todas las personas e igualmente el acceso de la carga.

Adaptación y mitigación al cambio climático. Los proyectos de infraestructura de transporte deben considerar la implementación de medidas técnicas para reducir la vulnerabilidad de los sistemas de transporte por razón de los efectos reales o esperados del cambio climático. Asimismo, deben implementar los cambios y reemplazos tecnológicos que reducen el insumo de recursos y las emisiones de gases contaminantes y material particulado por unidad de producción.

Calidad del servicio. La infraestructura de transporte debe considerar las necesidades de los clientes, usuarios o ciudadanos, así como las características mínimas requeridas para cumplir con los niveles de servicio y los estándares nacionales o internacionales aplicables.

Capacidad. Se buscará el mejoramiento de la capacidad de la infraestructura, de conformidad con las condiciones técnicas de oferta y demanda de cada modo de transporte.

Competitividad. La planeación y desarrollo de los proyectos de infraestructura de transporte del país deberán estar orientados a mejorar la producción, el sostenimiento y la expansión de la industria nacional y el comercio exterior y su participación en los mercados internacionales, así como a propender por la generación de empleo. Se impulsará la consolidación de corredores que soporten carga de comercio exterior y que conecten los principales centros de producción y consumo con los puertos marítimos, aeropuertos y puntos fronterizos con la red vial terrestre, fluvial o aérea.

Conectividad. Los proyectos de infraestructura de transporte deberán propender por la conectividad con las diferentes redes de transporte existentes a cargo de la nación, los departamentos y los municipios, razón por la cual el tipo de infraestructura a construir variará dependiendo de la probabilidad de afectaciones por causas naturales, los beneficios esperados y los costos de construcción.

Eficiencia. En los proyectos de infraestructura de transporte se buscará la optimización del sistema de movilidad integrado, la adecuada organización de los diversos modos de transporte y la creación de las cadenas logísticas integradas.

Seguridad. La infraestructura de transporte que se construya en el país deberá atender a criterios y estándares de calidad, oportunidad, seguridad y la visión de cero muertes en accidentes, para cualquier modo de transporte.

Esta seguridad involucra las acciones de prevención o minimización de accidentes de tránsito y las encaminadas a proveer la información de las medidas que deben adoptarse para minimizar las consecuencias de un accidente al momento de su ocurrencia.

Sostenibilidad ambiental. Los proyectos de infraestructura deberán cumplir con cada una de las exigencias establecidas en la legislación ambiental y contar con la licencia ambiental expedida por la Anla o la autoridad competente.

Los proyectos de infraestructura deberán diseñarse y desarrollarse con los más altos criterios de sostenibilidad ambiental, acorde con los estudios previos de impacto ambiental debidamente socializados y cumpliendo con todas las exigencias establecidas en la legislación para la protección de los recursos naturales y en las licencias expedidas por la autoridad ambiental competente, quien deberá hacer un estricto control y seguimiento en todas las actividades de los proyectos.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 9°. *Intermodalidad, multimodalidad, articulación e integración*. Los proyectos de infraestructura se planificarán con la finalidad de asegurar la intermodal dad de la infraestructura de transporte, la multimodalidad de los servicios que se prestan y la articulación e integración entre los diversos modos de transporte, en aras de lograr la conectividad de las diferentes regiones del país y de estas con el exterior.

El Gobierno Nacional reglamentará la materia dentro de los ciento veinte días calendario siguiente.

Artículo 10. *Proyectos de infraestructura de transporte con intervención urbana y rural de la red secundaria o terciaria*. En los proyectos de infraestructura de transporte de utilidad pública e interés social a cargo de la Nación que requieran intervenciones urbanas o rurales en vías de la *red secundaria o terciaria para su desarrollo, se suscribirá un convenio de colaboración y coordinación con la Autoridad Territorial correspondiente en el que se establezcan las responsabilidades que cada una de las partes asume en la ejecución de las actividades relacionadas con el proyecto.*

En caso de no llegar a un acuerdo en un término de noventa (90) días, la entidad responsable del proyecto a cargo de la Nación continuará con el proyecto de infraestructura de transporte, entregando a la entidad territorial un documento que dé cuenta de la revisión de la viabilidad del proyecto de la nación, se ajuste al plan de Desarrollo Territorial y las acciones de mitigación de impactos sobre el territorio a intervenir.

Artículo 11. Con el fin de mejorar la movilidad urbana, reducir la pobreza y propiciar la inclusión social, el Gobierno Nacional impulsará el diseño, construcción y operación de cables urbanos.

TÍTULO II
DEFINICIONES

Artículo 12. En lo que se refiere a la infraestructura de transporte terrestre, aeronáutica, aeroportuaria y acuática, se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Actividades y obras de protección. Labores mecánicas de protección y mitigación, permanentes o provisionales, sobre los activos, redes e infraestructura de servicios públicos y actividades complementarias, tecnologías de la información y las comunicaciones y de la industria del petróleo.

Construcción. Son aquellas obras nuevas que incluyen el levantamiento o armado de algún tipo de infraestructura de transporte.

Costos asociados al traslado o reubicación de redes y activos. Corresponde al valor del desmantelamiento e instalación de una nueva red o activo. Dicho valor incluirá la adquisición de nuevos activos, servidumbres, licenciamientos, gestión contractual y en general los costos que impliquen la instalación de la nueva red, así como las obras necesarias para garantizar la continuidad y calidad en la prestación de los servicios públicos durante el traslado o reubicación de las redes y activos. La determinación del valor del activo estará sujeta al principio de no traslado de renta entre sectores.

Estudios de Ingeniería. Sin perjuicio de lo previsto en la Ley 1508 de 2012 y sus decretos reglamentarios, las siguientes definiciones deben tenerse en cuenta en la preparación de los diversos estudios de ingeniería que se adelanten para la ejecución de los proyectos de infraestructura:

Fase 1. *Prefactibilidad*. Es la fase en la cual se debe realizar el prediseño aproximado del proyecto, presentando alternativas y realizar la evaluación económica preliminar recurriendo a costos obtenidos en proyectos con condiciones similares, utilizando modelos de simulación debidamente aprobados por las entidades solicitantes. En esta fase se debe consultar la herramienta o base de datos que determine el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible para tal fin, dentro de la Ventanilla Integral de Trámites Ambientales en Línea (Vital). El objetivo de la fase 1 es surtir el proceso para establecer la alternativa de trazado que a este nivel satisface en mayor medida los requisitos técnicos y financieros.

Fase 2. *Factibilidad.* Es la fase en la cual se debe diseñar el proyecto y efectuar la evaluación económica final, mediante la simulación con el modelo aprobado por las entidades contratantes. Tiene por finalidad establecer si el proyecto es factible para su ejecución, considerando todos los aspectos relacionados con el mismo.

En esta fase se identifican las redes, infraestructuras y activos existentes, las comunidades étnicas y el patrimonio urbano, arquitectónico, cultural y arqueológico que puedan impactar el proyecto, así como títulos mineros en procesos de adjudicación, otorgados, existentes y en explotación.

Desarrollados los estudios de factibilidad del proyecto, podrá la entidad pública o el responsable del diseño si ya fue adjudicado el proyecto, continuar con la elaboración de los diseños definitivos.

Finalizada esta fase de factibilidad, la entidad pública o el contratista, si ya fue adjudicado el proyecto de infraestructura de transporte, adelantará el estudio de impacto ambiental, el cual será sometido a aprobación de la autoridad ambiental quien otorgará la licencia respectiva.

Fase 3. *Estudios y diseños definitivos*. Es la fase en la cual se deben elaborar los diseños detallados tanto geométricos como de todas las estructuras y obras que se requieran, de tal forma que un constructor pueda materializar el proyecto. El objetivo de esta fase es materializar en campo el proyecto definitivo y diseñar todos sus componentes de tal manera que se pueda dar inicio a su construcción.

Industria del petróleo. Actividad de utilidad pública en las áreas de exploración, explotación, refinación, transporte y distribución de hidrocarburos y sus derivados según el Decreto-ley número 1056 de 1953 y las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

Infraestructuras Logísticas Especializadas (ILE). Son áreas delimitadas donde se realizan, por parte de uno o varios operadores, actividades relativas a la logística, el transporte, manipulación y distribución de mercancías, funciones básicas técnicas y actividades de valor agregado para el comercio de mercancías nacional e internacional.

Contemplan los nodos de abastecimiento mayorista, centros de transporte terrestre, áreas logísticas de distribución, centros de carga aérea, zonas de actividades logísticas portuarias, puertos secos y zonas logísticas multimodales.

Mantenimiento de emergencia. Se refiere a las intervenciones en la infraestructura derivada de eventos que tengan como origen emergencias climáticas, telúricas, terrorismo, entre otros, que a la luz de la legislación vigente puedan considerarse eventos de fuerza mayor o caso fortuito. Estas actividades están sujetas a reglamentación, dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes.

Mantenimiento periódico. Comprende la realización de actividades de conservación a intervalos variables, destinados primordialmente a recuperar los deterioros ocasionados por el uso o por fenómenos naturales o agentes externos.

Mantenimiento rutinario. Se refiere a la conservación continua (a intervalos menores de un año) con el fin de mantener las condiciones óptimas para el tránsito y uso adecuado de la infraestructura de transporte.

Mejoramiento. Cambios en una infraestructura de transporte con el propósito de mejorar sus especificaciones técnicas iniciales. Estas actividades están sujetas a reglamentación dentro de los ciento veinte (120) días calendario siguientes.

Modo de transporte. Espacio aéreo, terrestre o acuático soportado por una infraestructura especializada, en el cual transita el respectivo medio de transporte.

Modo aéreo. Comprende la infraestructura aeronáutica y aeroportuaria para los medios de transporte aéreo.

Modo terrestre. Comprende la infraestructura carretera, férrea y por cable para los medios de transporte terrestre.

Modo acuático. Comprende la infraestructura marítima, fluvial y lacustre para los medios de transporte acuático.

Nodo de transporte. Infraestructura en la cual se desarrollan actividades que permiten el intercambio de uno o más medios o modos de transporte.

Redes y activos. Corresponde al conjunto de elementos físicos destinados a la prestación del respectivo servicio público, tecnología de la información y las comunicaciones o de la industria del petróleo, de conformidad con la normativa vigente incluida la expedida por la correspondiente Comisión de Regulación o el Ministerio de Minas y Energía.

Rehabilitación. Reconstrucción de una infraestructura de transporte para devolverla al estado inicial para la cual fue construida.

Reubicación o traslado de redes y activos. Comprende la desinstalación, movilización de la infraestructura de redes y activos existentes, para ser ubicados en un sitio diferente, de tal manera que el respectivo servicio se continúe prestando con la misma red o activo o algunos de sus componentes y/o comprende el desmantelamiento, inutilización o abandono de la infraestructura de redes y activos y la construcción de una nueva red o activo o algunos de sus componentes en un sitio diferente, de tal manera que el respectivo servicio se continúe prestando en las mismas condiciones.

Saneamiento automático. Es un efecto legal que opera por ministerio de la ley exclusivamente a favor del Estado, cuando este adelanta procesos de adquisición de bienes inmuebles, por los motivos de utilidad pública consagrados en la ley para proyectos de infraestructura de transporte. En virtud de tal efecto legal, el Estado adquiere el pleno dominio de la propiedad del inmueble quedando resueltas a su favor todas las disputas o litigios relativos a la propiedad.

Lo anterior, sin perjuicio de los conflictos que puedan existir entre terceros sobre el inmueble, los cuales se resolverán a través de las diferentes formas de resolución de conflictos, sin que puedan ser oponibles al Estado.

Servicios conexos al transporte. Son todos los servicios y/o actividades que se desarrollan o prestan en la infraestructura de transporte y complementan el transporte, de acuerdo con las competencias de las autoridades previstas para cada modo.

Dichos servicios permiten una operación modal o multimodal, atendiendo también las actividades propias del transporte en condiciones de regularidad y de eventualidades.

Entre estos servicios se encuentran los peritajes y evaluación de vehículos, las terminales de pasajeros y carga, las escuelas de enseñanza y los centros de desintegración y reciclaje de vehículos, entre otros.

Términos de Referencia Integrales. Son los lineamientos generales estándares que el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, en coordinación con la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, fija para la elaboración y ejecución de todos los estudios ambientales para proyectos de infraestructura de transporte, sin perjuicio de los lineamientos específicos que para cada proyecto exija la autoridad ambiental competente.

El solicitante deberá presentar los estudios exclusivamente de conformidad con estos términos de referencia integrales, los cuales serán de obligatorio cumplimiento.

Vecinos o aledaños. Para efectos del artículo que regula la Autorización Temporal, se considerará que los predios rurales son vecinos o aledaños a la obra, si se encuentran a no más de 50 km de distancia de la misma.

Parágrafo. En todo caso, las definiciones contenidas en reglamentos técnicos internacionales que deban ser observados por las autoridades colombianas prevalecerán frente a las que están reguladas en el presente artículo.

TÍTULO III
DISPOSICIONES ESPECIALES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

Artículo 13. Los contratos que en adelante desarrollen proyectos de infraestructura de transporte, incluirán una cláusula en la cual se establezca la fórmula matemática que determine las eventuales prestaciones recíprocas en caso de terminarse anticipadamente por un acuerdo entre las partes o por decisión unilateral.

Parágrafo 1°. La entidad pública contratante garantizará el equilibrio económico del contrato en cualquiera de las etapas de su ejecución y podrá proponer, si así lo considera, de acuerdo con la ley vigente, el pago anticipado de la recuperación de la inversión en la etapa de operación, de conformidad con la fórmula descrita en el contrato.

Parágrafo 2°. Para los contratos celebrados con anterioridad a la sanción de la presente ley, que estén en etapa de operación, la entidad pública contratante podrá proponer fórmulas que aceleren la recuperación de la inversión, garantizando al contratista el pago de las prestaciones a que tiene derecho, posibilitando de común acuerdo la terminación anticipada del contrato, la cual deberá ser fundamentada en los motivos previstos en el Estatuto General de Contratación Estatal, siempre y cuando se requiera para ejecutar una obra de interés público o por motivos de utilidad e interés general.

Las indemnizaciones o pagos a que haya lugar podrán ser determinadas de común acuerdo entre las partes o haciendo uso de la amigable composición, o de un tribunal arbitral, o de cualquier otro mecanismo alternativo de solución de conflictos.

Parágrafo 3°. Por ministerio de la ley, la terminación anticipada implicará la subrogación de la entidad pública responsable en los derechos *y obligaciones del titular de la licencia, los permisos o las autorizaciones ambientales, títulos mineros y en general otra clase de permisos o autorizaciones obtenidos para la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte.*

Lo anterior, sin perjuicio de las obligaciones pendientes al momento de la terminación, sobre las cuales las partes podrán acordar quién asume la respectiva responsabilidad, o deferir dicha decisión a un tercero, haciendo uso de cualquier mecanismo alternativo de solución de conflictos.

Artículo 14. *Solución de controversias.* Para la solución de las controversias surgidas por causa o con ocasión de la celebración, desarrollo, ejecución, interpretación, terminación y liquidación de contratos estatales, las partes podrán incluir cláusulas compromisorias, debiendo siempre observar lo previsto en la Ley 1563 de 2012 y demás normas que la adicionen, modifiquen, sustituyan o reglamenten, en especial, las normas que regulen el uso de mecanismos alternativos de solución de controversias para las entidades públicas.

Así mismo, de manera especial aplicarán las siguientes reglas:

a. Las decisiones proferidas en ejercicio de los mecanismos alternativos de solución de controversias relativas al contrato, deberán proferirse en derecha, salvo en el evento de la amigable composición en el que la decisión podrá adaptarse en equidad, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 1563 de 2012

b) Las partes podrán acordar los asuntos jurídicos, técnicos o financieros que someterán a decisión, total o parcialmente;

c) Tanto los árbitros como los amigables componedores no tendrán competencia para pronunciarse sobre la legalidad de los actos administrativos expedidos en ejercicio de facultades excepcionales;

d) En caso de pactarse el uso del amigable componedor, la entidades objeto de la presente ley deberán incluir en la cláusula respectiva las reglas que garanticen los derechos de igualdad, publicidad, contradicción y defensa;

e) El ejercicio de dichos mecanismos no suspenderá de manera automática el ejercicio de las facultades ajenas al derecho común de que gocen las entidades contratantes, salvo que medie medida cautelar decretada en los términos del Capítulo XI del Título V de la Parte Segunda de la Ley 1437 de 2011 o demás normas que le adicionen, modifiquen o sustituyan;

f) Queda prohibido a las entidades públicas objeto de la presente ley, nombrar los integrantes del panel arbitral o de amigable componedor en la cláusula compromisoria relativa o inequívocamente referida al contrato, o a documentos que hagan parte del mismo en los pliegos de condiciones. Se seguirán las reglas de nombramiento de la Ley 1563 de 2012;

g) Las entidades contratantes deberán definir desde los pliegos de condiciones el perfil de los árbitros y amigables componedores, de tal manera que sus condiciones personales y profesionales, sean idóneas res pecto del objeto del contrato y las actividades a desarrollar por las partes;

h) Ningún árbitro, amigable componedor o secretario podrá desempeñarse simultáneamente como tal, en más de tres (3) tribunales o amigable componedor en que intervenga como parte una entidad pública objeto de la presente ley, o en los conflictos relativos a estas;

i) Las entidades objeto de la presente ley deberán en las cláusulas compromisorias limitar los honorarios de los árbitros o de los amigables componedores. En caso de que la cláusula respectiva no disponga de fórmula de reajuste, el límite no podrá ser modificado ni actualizado por los árbitros o los amigables componedores;

j) Las entidades públicas incluirán los costos y gastos que demanden el uso de tales mecanismos en sus presupuestos.

Parágrafo. En los contratos celebrados con anterioridad a la expedición de esta ley por autonomía de la voluntad de las partes se podrá dar aplicación a las reglas que prevé el presente artículo.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 15. *Permisos para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.* Sin perjuicio de lo previsto en la Ley 1508 de 2012, cualquier interesado podrá solicitar a la autoridad competente, permiso para el desarrollo por su cuenta y riesgo de proyectos de infraestructura de transporte de su interés.

La entidad competente analizará la conveniencia técnica, legal y financiera del proyecto y podrá otorgar el permiso si considera que está acorde con los planes, programas y proyectos del sector y si el mismo cuenta con los conceptos técnicos y las autorizaciones legales pertinentes.

El proyecto deberá desarrollarse bajo los estándares y normas técnicas del modo correspondiente y deberá garantizar su conectividad con la infraestructura existente. Todos los bienes y servicios que se deriven del desarrollo del proyecto serán de propiedad, uso, explotación y administración de la Nación o entidad territorial según corresponda.

En ningún caso, la autorización o permiso otorgado constituirá un contrato con el particular, ni la entidad estará obligada a reconocer o pagar el valor de la inversión o cualquier otro gasto o costo asociado al proyecto de infraestructura de transporte.

Tampoco podrá entenderse que el particular obtiene derecho exclusivo o preferente sobre la propiedad, uso, usufructo, explotación o libre disposición y enajenación del bien o servicio del proyecto de infraestructura de transporte. Estos derechos los tendrá en igualdad de condiciones con los demás ciudadanos.

El Gobierno Nacional establecerá las condiciones que deben cumplir tanto las entidades nacionales, como las territoriales para el otorgamiento de estos permisos, en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario. Adicionalmente, reglamentará lo concerniente a la conectividad entre el proyecto de infraestructura de transporte de interés privado y la Red Vial a fin de evitar que aquellos proyectos generen perjuicios al interés general.

Artículo 16. Para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, las entidades deberán abrir los procesos de selección si cuentan con estudios de ingeniería en Etapa de Factibilidad como mínimo, sin perjuicio de los estudios jurídicos, ambientales y financieros con que debe contar la entidad.

Parágrafo. La anterior disposición no se aplicará:

a) Cuando excepcionalmente la entidad pública requiera contratar la elaboración de estudios y diseños, construcción, rehabilitación, mejoramiento y/o mantenimiento que se contemplen de manera integral, o

b) Para la revisión y verificación previas de proyectos de asociación pública-privada de iniciativa privada previstas en la Ley 1508 de 2012 o la norma que la modifique, sustituya o reemplace podrá iniciarse el trámite con estudios y diseños en etapa de prefactibilidad.

Artículo 17. *Frentes de trabajo 7x24.* Los contratistas de proyectos de infraestructura de transporte podrán solicitar al ente contratante autorización para incrementar los frentes de trabajo y/o realizar trabajos en 3 turnos diarios (24 horas), siete días a la semana para cumplir con sus cronogramas de obra en caso de presentar atrasos o para incrementar los rendimientos y adelantar la ejecución del proyecto. En este último caso, deberán presentar su propuesta respetando las apropiaciones presupuestales de la vigencia que amparen el respectivo contrato. También podrán solicitar ajustes contractuales que impliquen el adelantamiento de obra. La entidad tendrá treinta (30) días calendario para aceptar o rechazar motivadamente la solicitud.

Para las nuevas estructuraciones de proyectos de infraestructura de transporte, que se inicien a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, las entidades estatales y privadas deberán planear el desarrollo de las obras, con jornadas de trabajo de 3 turnos diarios (24 horas), siete días a la semana.

Asimismo, las entidades estatales podrán hacer efectivas las multas y/o cláusula penal exigiéndole al contratista instalar frentes de trabajo en 3 turnos diarios (24 horas), siete días a la semana hasta por el valor de la sanción, como mecanismo conminatorio y forma de pago. Esta facultad se entiende atribuida respecto de las cláusulas de multas y cláusula penal pecuniaria pactadas en los contratos celebrados con anterioridad a la expedición de esta ley y en los que por autonomía de la voluntad de las partes se hubiese previsto la competencia de las entidades estatales para imponerlas y hacerlas efectivas.

Artículo 18. *Responsabilidad.* Las personas jurídicas que ejecuten proyectos de infraestructura bajo la modalidad de Asociación Público Privado su régimen de responsabilidad será el que se establezca en las leyes civiles y comerciales de acuerdo con el tipo de empresa que conforme

TÍTULO IV
GESTIÓN Y ADQUISICIÓN PREDIALES, GESTIÓN AMBIENTAL, ACTIVOS Y REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS, DE TIC Y DE LA INDUSTRIA DEL PETRÓLEO, ENTRE OTROS Y PERMISOS MI NEROS Y SERVIDUMBRES

CAPÍTULO I
Gestión y Adquisición Predial

Artículo 19. Definir como un motivo de utilidad pública e interés social la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte a los que se refiere esta ley, así como el desarrollo de las actividades relacionadas con su construcción, mantenimiento, rehabilitación o mejora, quedando autorizada la expropiación administrativa o judicial de los bienes e inmuebles urbanos y rurales que se requieran para tal fin, de conformidad con el artículo 58 de la Constitución Política.

Artículo 20*. La adquisición predial es responsabilidad del Estado y para ello la entidad pública responsable del proyecto podrá adelantar la expropiación administrativa con fundamento en el motivo definido en el artículo anterior, siguiendo para el efecto los procedimientos previstos en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, o la expropiación judicial con fundamento en el mismo motivo, de conformidad con lo previsto en las Leyes 9ª de 1989, 388 de 1997 y 1564 de 2012.*

En todos los casos de expropiación, incluyendo los procesos de adquisición predial en curso, deben aplicarse las reglas especiales previstas en la presente ley.

Parágrafo 1°. *La adquisición de predios de propiedad privada o pública necesarios para establecer puertos, se adelantará conforme a lo señalado en las reglas especiales de la Ley 1ª de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.*

Parágrafo 2°. *Debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de predios necesarios para el desarrollo o ejecución de los proyectos de infraestructura de transporte, en consecuencia, las entidades públicas o los particulares que actúen como sus representantes, deberán ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.*

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 21. *Saneamientos por motivos de utilidad pública*. La adquisición de inmuebles por los motivos de utilidad pública e interés social consagrados en las leyes gozará en favor de la entidad pública del saneamiento automático de cualquier vicio relativo a su titulación y tradición, incluso los que surjan con posterioridad al proceso de adquisición, sin perjuicio de las acciones indemnizatorias que por cualquier causa puedan dirigirse contra los titulares inscritos en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, ~~diferentes a la entidad pública adquirente~~.

El saneamiento automático de que trata el presente artículo será aplicable a los inmuebles adquiridos para proyectos de infraestructura de transporte, incluso antes de la vigencia de la Ley 9ª de 1989, de acuerdo con la reglamentación que expida el Gobierno Nacional en un plazo no mayor de ciento veinte (120) días calendario.

Parágrafo 1°. El saneamiento automático será invocado por la entidad adquirente en el título de tradición del dominio y será objeto de registro en el folio de matrícula correspondiente.

Parágrafo 2°. La entidad pública que decida emplear el mecanismo de saneamiento automático deberá verificar si el inmueble a adquirir se encuentra inscrito en el Registro de Tierras Despojadas y Abandonadas Forzosamente creado por la Ley 1448 de 2011, a cargo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas, si existe en curso proceso judicial de restitución, así como si existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas, en virtud de lo previsto al *efecto por la Ley 387 de 1997 y el Decreto número 2007 de 2001. En estos casos se entenderá que los propietarios carecen de la capacidad para enajenarlos voluntariamente.*

En los casos en que solo se encuentren solicitudes de restitución o inscripción en el Registro de Tierras Despojadas o Abandonadas pro cederá adelantar la expropiación y se pondrá a disposición del juez de conocimiento de estos procesos el valor de los predios en depósito judicial, para que una vez se inicie el proceso de restitución este ponga el correspondiente depósito a órdenes del juez de restitución.

La inclusión del predio en los proyectos viales aprobados por el Gobierno Nacional se entenderá en los términos del artículo 72 de la Ley 1448 de 2011 como una imposibilidad jurídica para la restitución que impondrá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas compensar a las víctimas con un predio de similares condiciones, en el orden y lineamientos establecidos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus decretos reglamentarios. Sin embargo, en estos casos, el pago de la compensación se realizará con cargo a los recursos que se consignen en el depósito judicial efectuado por la entidad propietaria con cargo al proyecto, en virtud del proceso de expropiación.

En caso de que esté en trámite el proceso de restitución, se iniciará el proceso de expropiación, pero se esperarán las resultas del proceso de restitución para determinar a quién se consigna el valor del predio. En caso de que proceda la restitución, el valor consignado se transferirá al Fondo de la Unidad Administrativa Especial de Gestión de Restitución de Tierras Despojadas para que compense las víctimas cuyo bien es jurídicamente imposible de restituir, en los términos previstos en el artículo 98 de la Ley 1448 de 2011 y sus normas reglamentarias.

El saneamiento automático no desvirtuará las medidas de protección inscritas en el Registro Único de Tierras Despojadas con fines publicitarios a favor de los poseedores, sin embargo, la prueba se considerará constituida para los respectivos efectos en eventuales procesos de restitución que se adelanten en el futuro sobre el bien.

Si el objeto de la expropiación fuere la adquisición parcial de un inmueble determinado, sujeto a los casos previstos en el presente parágrafo, en el Folio de Matrícula Inmobiliaria de la parte restante que no sea objeto de adquisición, deberán mantenerse las medidas de protección inscritas. Además, teniendo en cuenta que no quedan afectos a los proyectos, procederá la restitución, siempre que se den los elementos y requisitos exigidos en la Ley 1448 de 2011.

Cumplido el procedimiento especial para la adquisición de predios vinculados a la restitución de tierras o con medidas de protección, procederá el saneamiento por motivos de utilidad pública.

No obstante lo anterior, la entrega anticipada de los predios la podrá solicitar la entidad responsable del proyecto de infraestructura ante el juez de conocimiento del proceso de expropiación. En cualquier caso, el juez de expropiación o el juez comisionado, durante la diligencia de entrega, deberá informar que se ha hecho la consignación del valor del predio a órdenes del juzgado de restitución.

Parágrafo 3°. En todo caso ningún saneamiento automático implicará el levantamiento de servidumbres de utilidad pública frente a redes y activos, ni el desconocimiento de los derechos inmobiliarios que hayan sido previamente adquiridos para el establecimiento de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios y actividades complementarias, Tecnologías de la Información y las comunicaciones y la industria del Petróleo.

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 22. ***Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización*****.** En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.

Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.

Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.

Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.

Parágrafo. La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 23. *Avaluadores y metodología de avalúo*. El avalúo comercial para la adquisición o expropiación de los inmuebles requeridos para proyectos de infraestructura de transporte será realizado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad Raíz.

El avalúo comercial, de ser procedente, incluirá el valor de las indemnizaciones o compensaciones que fuera del caso realizar por afectar el patrimonio de los particulares.

Para la adquisición o expropiación de inmuebles requeridos en proyectos de infraestructura de transporte, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) tendrá como función adoptar las normas, métodos, pará metros, criterios y procedimientos que deben aplicarse en la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización. Cuando las circunstancias lo indiquen, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) introducirá las modificaciones que resulten necesarias.

Las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos establecidos y/o modificados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) son de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en proyectos de infraestructura de transporte.

Parágrafo. El retardo injustificado en los avalúos realizados es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador.

Parágrafo 2°. En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4° de la Ley 1228 de 2008.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 24. *Revisión e impugnación de avalúos comerciales*. Para la adquisición o expropiación de bienes requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte, la entidad solicitante, o quien haga sus veces, del avalúo comercial, podrá pedir la revisión e impugnación dentro de los (5) días siguientes a la fecha de su entrega. La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Se entiende por revisión la solicitud por la cual la entidad solicitante o quien haga sus veces, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien realizó el avalúo comercial, para que reconsidere la valoración y/o precio presentados, a fin de corregirlos, reformarlos o confirmarlos.

Corresponde a quien realizó el avalúo comercial pronunciarse sobre la revisión solicitada dentro de los diez (10) días siguientes a su presentación. Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, quien haya decidido la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) dentro de los tres (3) días siguientes a la de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

La impugnación es el procedimiento que se adelanta por la entidad solicitante, o quien haga sus veces, ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), para que este examine el avalúo comercial, a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo. *Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) le compete resolver las impugnaciones en todos los casos, para lo cual señalará funcionalmente dentro de su estructura las instancias a que haya lugar. La decisión tendrá carácter vinculante. El plazo para resolver las impugnaciones será de diez (10) días y se contarán desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.*

Parágrafo 1°. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en esta ley, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen, deroguen o sustituyan.

Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.

Parágrafo 3°. La entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención de las impugnaciones a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Parágrafo 4°. El retardo injustificado en la resolución de la revisión o impugnación de los avalúos, es causal de mala conducta sancionable disciplinariamente, sin perjuicio de las demás responsabilidades en que pueda incurrir el avaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 25. ***Notificación de la oferta.*** La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.

La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:

1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.

2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.

3. Identificación precisa del inmueble.

4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.

5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.

Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.
Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.

Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.

Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:

a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa;

b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo;

c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.

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

Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Parágrafo. La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en los siguientes eventos:

1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.

2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.

Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de libertad y tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.

Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroje la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.

Parágrafo 2°. Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 26. *Actualización de cabida y linderos*. En caso que en el proceso de adquisición o expropiación de inmuebles necesarios para la realización de proyectos de infraestructura de transporte, se requiera la actualización de cabida y/o linderos, la entidad pública, o quien haga sus veces, procederá a solicitar dicho trámite ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente comparará la información contenida en los títulos registrados con la que tiene incorporada en sus bases de datos, disponiendo y practicando una inspección técnica para determinar su coincidencia. Si la información de los títulos registrados coincide en un todo con la de sus bases de datos, procederá a expedir la certificación de cabida y/o linderos.

Si la información de catastro no coincide con la de los títulos registrados, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente convocará a los titulares de derechos de dominio y demás interesados, directamente o a través de un medio de comunicación idóneo, para buscar un acuerdo a partir de una propuesta que sobre cabida y/o linderos el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o quien haga sus veces realice. Si se llega a un acuerdo, se expedirá la certificación de cabida y/o lindero; en caso contrario, se agotarán las instancias judiciales a que haya lugar por parte de los titulares de derecho de dominio.

El término para tramitar y expedir la certificación de cabida y/o linderos es de dos (2) meses improrrogables contados a partir de la recepción de la solicitud, cuando la información de los títulos registrados coincida plenamente con la de catastro. Si no coincide y es necesaria convocar a los titulares de dominio y demás interesados, el término para agotar el trámite será de cuatro (4) meses, que se contabilizarán desde la recepción de la solicitud.

Una vez se expida la certificación de cabida y/o linderos, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o la autoridad catastral correspondiente dará traslado a la entidad u organismo encargado del registro de instrumentos públicos de la respectiva jurisdicción, dentro de los 5 días *siguientes, con el fin de que proceda a hacer las anotaciones del caso. La anotación en el registro deberá realizarse dentro de los 10 días calendario a partir del recibo de la certificación.*

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) establecerá el procedimiento para desarrollar el trámite de cabida y/o linderos aquí señalado, en un término no mayor a tres (3) meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley.

Parágrafo 1°. La Entidad solicitante, o quien haga sus veces, asumirá los costos que demande la atención del trámite a que se refiere el presente artículo, de conformidad con las tarifas fijadas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o autoridad catastral correspondiente.

Parágrafo 2°. El retardo injustificado en el presente trámite de actualización de cabida y linderos o su inscripción en el registro es causal de sanción disciplinaria, que se puede imponer de oficio o por queja del interesado, sin perjuicio de la responsabilidad que pueda corresponder al funcionario.

Artículo 27. ***Permiso de intervención voluntario.*** Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de

adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.

Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.

Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.

Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 28.*Entrega anticipada por orden judicial.*_Los jueces deberán ordenar la entrega de los bienes inmuebles declarados de utilidad pública para proyectos de infraestructura de transporte, en un término perentorio e improrrogable de diez (10) días hábiles, contados a partir de la solicitud de la entidad demandante, en los términos del artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya._

Si los bienes hubieren sido objeto de embargo, gravamen hipotecario o demandas registradas, para efectos de ordenar la entrega anticipada, no serán oponibles estas limitaciones. En todo caso, se respetarán los derechos de terceros dentro del proceso judicial.

Los numerales 4 y 11 de artículo 399 de la Ley 1564 de 2012 Código General del Proceso, en relación con la entrega anticipada del bien a solicitud de la entidad demandante, entrarán a regir a partir de la promulgación de esta ley y aplicarán para los procesos en curso, de conformidad con las precisiones que se disponen en la presente ley.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 29. *Entrega anticipada de bienes en proceso de extinción de dominio, baldíos y bajo administración de CISA*. Los bienes inmuebles necesarios para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, que se encuentren bajo la administración de CISA o quien haga sus veces, en proceso de extinción de dominio, en proceso de clarificación o inmuebles baldíos, podrán ser expropiados o adjudicados, según sea procedente, por y a la entidad estatal responsable del proyecto y esta podrá solicitar a la entidad competente la entrega anticipada, una vez se haya efectuado el depósito del valor del inmueble, cuando a ello haya lugar. *La solicitud de entrega anticipada solo podrá realizarse cuando el proyecto de infraestructura de transporte se encuentre en etapa de construcción. La entidad competente tendrá un plazo máximo de 30 días calendario para hacer entrega material del inmueble requerido.*

En el caso que el dominio sobre el bien inmueble no se extinga como resultado del proceso o en el proceso de clarificación se establezca un titular privado, el valor del depósito se le entregará al propietario del inmueble.

Artículo 30. Pagado el valor del inmueble objeto de expropiación de conformidad con el avalúo, no procederá la prejudicialidad para los procesos de expropiación, servidumbre o adquisición de predios para obras de infraestructura de transporte.

Artículo 31. *Ejecutoriedad del acto expropiatorio*. El acto administrativo por medio del cual la entidad declara la expropiación administrativa del inmueble u ordena el inicio de los trámites para la expropiación judicial, será de aplicación inmediata y gozará de fuerza ejecutoría y ejecutiva.

Contra el acto administrativo que decida la expropiación solo procede el recurso de reposición el cual se concederá en el efecto devolutivo.

Artículo 32. Cesión voluntaria a título gratuito de franjas de terreno *Sesión voluntaria a título gratuito de franjas de terreno*. Los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirente los inmuebles de su propiedad sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra. La cesión a que se refiere este artículo no generará gastos de notariado y registró.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 33. *Adquisición de áreas remanentes no desarrollables*. En los procesos de adquisición predial para proyectos de infraestructura de transporte, las Entidades Estatales podrán adquirir de los titulares de derechos reales sobre los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura, áreas superiores a las necesarias para dicha ejecución, en aquellos casos en que se establezca que tales áreas no son

desarrollables para ningún tipo de actividad por no cumplir con los parámetros legales, esquemas o planes básicos de ordenamiento territorial o por tratarse de zonas críticas o de riesgo ambiental o social.

Artículo 34. *Avalúos comerciales*. Cuando el avalúo comercial de los inmuebles requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte supere en un 50% el valor del avalúo catastral, el avalúo comercial podrá ser utilizado como criterio para actualizar el avalúo catastral de los inmuebles que fueren desenglobados como consecuencia del proceso de enajenación voluntaria o expropiación judicial o administrativa.

Para este efecto, el ente estatal una vez perfeccionado el proceso de adquisición predial a favor del Estado, procederá a remitir al organismo catastral o quien haga sus veces y a la autoridad tributaria, el informe del valor pagado por metro cuadrado, hectárea o fanegada del inmueble adquirido.

La entidad territorial podrá decidir si el avalúo catastral debe ser actualizado, y el incremento correspondiente.

Artículo 35. *Predios adquiridos para compensación ambiental*. Los predios que las Entidades Estatales deban adquirir en cumplimiento de obligaciones ambientales establecidas en la Licencia Ambiental para compensación, deberán ser cedidos a título gratuito, para ser incorporados como bien de uso público en el respectivo plan, esquema o plan básico de ordenamiento territorial de la jurisdicción donde se encuentre, a la entidad que determine la autoridad ambiental competente, de conformidad con la medida de compensación propuesta por el solicitante.

La propiedad y administración de dichos bienes deberá ser recibida por las autoridades municipales o las autoridades ambientales respectivas, de acuerdo con sus competencias y la destinación de los mismos.

Artículo 36. Cesión de inmuebles entre entidades públicas. *Sesión de inmuebles entre entidades públicas*. Los predios de propiedad de entidades públicas que se requieran para el desarrollo de proyectos de infraestructura deberán ser cedidos a la entidad responsable del proyecto, a título oneroso o como aporte de la respectiva entidad propietaria al proyecto de infraestructura de transporte.
Para efectos de determinar el valor del inmueble, la entidad cesionaria deberá contratar un avalúo con el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones o con peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz o asociaciones legalmente constituidas.

El avalúo que dichas entidades o personas establezcan tendrá carácter obligatorio para las partes.

La cesión implicará la afectación del bien como bien de uso público.

En todo caso, la entrega anticipada del inmueble deberá realizarse una vez lo solicite la entidad responsable del proyecto de infraestructura de transporte.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 37. *El precio de adquisición en la etapa de enajenación voluntaria será igual al valor comercial determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), los catastros descentralizados o por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones, de conformidad con las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que sean fijados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).*

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

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

En la cuantificación del daño emergente solo se tendrá en cuenta el daño cierto y consolidado.

En caso de no llegarse a acuerdo en la etapa de enajenación voluntaria, el pago del predio será cancelado de forma previa teniendo en cuenta el avalúo catastral y la indemnización calculada al momento de la oferta de compra, en la etapa de expropiación judicial o administrativa.

El valor catastral que se tenga en cuenta para el pago será proporcional al área requerida a expropiar para el proyecto que corresponda.

Con el fin de evitar la especulación de valores en los proyectos de infraestructura a través de la figura del autoavalúo catastral, la entidad responsable del proyecto o quien haga sus veces, informará al IGAC o a los catastros descentralizados el área de influencia para que proceda a suspender los trámites de autoavalúo catastral en curso o se abstenga de recibir nuevas solicitudes.

Para el cumplimiento de este artículo se deberá tener en cuenta lo preceptuado por la Ley 1673 de 2013.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 38. Durante la etapa de construcción de los proyectos de infraestructura de transporte y con el fin de facilitar su ejecución la Nación a través de los jefes de las entidades de dicho orden y las entidades territoriales, a través de los Gobernadores y Alcaldes, según la infraestructura a su cargo, tienen facultades para imponer servidumbres, mediante acto administrativo.

El Ministerio de Transporte impondrá tales servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los departamentos, cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de uno de ellos. Asimismo, el Gobernador del departamento impondrá servidumbres en los proyectos de infraestructura de transporte a cargo de los municipios cuando se afecten predios que se encuentren ubicados en más de un municipio.

En los proyectos a cargo de la Nación, esta podrá imponer servidumbres en todo el Territorio Nacional.

Para efectos de lo previsto en este artículo, se deberá agotar una etapa de negociación directa en un plazo máximo de treinta (30) días calendario. En caso de no lograrse acuerdo se procederá a la imposición de servidumbre por vía administrativa. El Gobierno Nacional expedirá la reglamentación correspondiente con el fin de definir los términos en que se deberán surtir estas etapas.

Parágrafo 1°. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

Parágrafo 2°. Lo dispuesto en este artículo será aplicable a la gestión predial necesaria para la ejecución de proyectos de infraestructura de servicios públicos, sin perjuicio de lo establecido en la Ley 56 de 1981.

CAPÍTULO II
Gestión Ambiental

Artículo 39. Los proyectos de infraestructura de transporte deberán incluir la variable ambiental, en sus diferentes fases de estudios de ingeniería, prefactibilidad, factibilidad y estudios definitivos, para aplicarla en su ejecución.

Para el efecto, en desarrollo y plena observancia de los principios y disposiciones constitucionales que protegen el medio ambiente, las fuentes hídricas y los recursos naturales, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en coordinación con la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales expedirá los términos de referencia integrales, manuales y guías para proyectos de infraestructura de transporte, en un término máximo de sesenta (60) días calendario, a partir de la promulgación de la presente ley. Durante la realización de los Estudios de Prefactibilidad, la entidad o el responsable del diseño, debe consultar la herramienta o base de datos que determine el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, para poder, finalizados estos, obtener la viabilidad de una de las alternativas del proyecto por parte de la autoridad ambiental competente.

Culminados los Estudios de Factibilidad, la entidad o el contratista si ya fue adjudicado el proyecto de infraestructura de transporte, cuando a ello haya lugar, está obligado a adelantar con carácter de insumo y fundamento indispensable para gestionar y obtener la Licencia Ambiental, el Estudio de Impacto Ambiental.

En todo caso, el proceso de licenciamiento ambiental podrá iniciarse una vez se cuente con los Estudios de Factibilidad y el Estudio de Impacto Ambiental. A partir de tales estudios la autoridad ambiental deberá realizar la evaluación y adoptar la decisión respectiva. Lo anterior sin perjuicio de la información adicional que de manera excepcional podrá solicitar la autoridad ambiental para tomar la de cisión correspondiente.

A partir del tercer año siguiente a la promulgación de la ley, como requisito previo a la apertura de los procesos de selección para la construcción de proyectos de infraestructura de transporte, la entidad pública estará obligada a contar con la viabilidad de una alternativa del proyecto aprobada por parte de la autoridad ambiental competente con base en estudios de prefactibilidad, haber culminado los Estudios de Factibilidad y haber concluido el proceso de consulta previa con la respectiva comunidad hasta su protocolización, si procede la misma.

Para el efecto, la autoridad ambiental deberá cumplir con los términos legales en materia de licenciamiento ambiental y los establecidos en esta ley, de modo que esta será responsable de los daños y perjuicios que se causen a los particulares, como consecuencia del incumplimiento de los términos establecidos en la ley. El retardo injustificado por parte de la autoridad ambiental podrá acarrear las investigaciones y sanciones disciplinarias establecidas en la Ley 734 de 2002.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 40. La gestión para la obtención de la Licencia Ambiental, con fundamento en los estudios a los que se refiere el artículo anterior, podrá adelantarse por la entidad pública, el concesionario y/o contratista. La responsabilidad de gestión y obtención de la Licencia Ambiental deberá pactarse en el respectivo contrato.

Es deber del Ministerio del Interior liderar y acompañar de manera permanente el proceso de consulta previa con las comunidades étnicas cuando sea requerido para la obtención de la licencia ambiental del proyecto de infraestructura de transporte y la entidad contratante será responsable de los compromisos que se adquieran con las comunidades.

Artículo 41. *Cambios menores en licencias ambientales*. Las modificaciones menores o ajustes normales dentro del giro ordinario de la actividad licenciada y que no impliquen nuevos impactos ambientales, podrán ejecutarse, previo aviso a la autoridad ambiental, sin que esta deba pronunciarse y sin la necesidad de adelantar el trámite para el procedimiento de modificación de la Licencia Ambiental y/o autorización, teniendo en cuenta para ello el listado previsto en la reglamentación correspondiente.

El Gobierno Nacional, que para estos efectos se entiende conformado por los Ministerios de Transporte y Ambiente, previo concepto de la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, reglamentará en un término máximo de noventa (90) días calendario a partir de la promulgación de esta ley el listado de cambios menores o ajustes normales en proyectos de infraestructura de transporte, para el debido cumplimiento de la presente disposición.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 42. Nuevas fuentes de materiales. Cuando durante la ejecución de un proyecto de infraestructura de transporte se identifiquen y se requieran nuevas fuentes de materiales, previa solicitud del responsable contractual, se adelantará ante la Autoridad Ambiental una solicitud de modificación de Licencia Ambiental exclusiva para la inclusión de nuevas fuentes de materiales en la Licencia Ambiental. Este trámite no podrá ser superior a treinta (30) días contados a partir del radicado de la solicitud, siempre que la información se encuentre completa. *Para este efecto, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible expedirá los correspondientes Términos de Referencia dentro de los sesenta (60) días calendario, siguientes a la expedición de la ley.*

Artículo 43. *Obras de emergencia*. Declarada por el Gobierno Nacional la existencia de una emergencia que afecte gravemente un proyecto de infraestructura de transporte, la entidad competente procederá a solicitar a la autoridad ambiental competente el pronunciamiento sobre la necesidad o no de obtener licencia, permisos o autorizaciones ambientales. La autoridad sin perjuicio de las medidas de manejo ambiental que ordene adoptar, deberá responder, mediante oficio, de manera inmediata.

Artículo 44. Los siguientes Proyectos de Infraestructura de Transporte no requerirán Licencia Ambiental:

a) Proyectos de mantenimiento;

b) Proyectos de rehabilitación;

c) Proyectos de mejoramiento.

Para el debido cumplimiento de la presente disposición, el Gobierno Nacional, que para estos efectos se entiende conformado por los Ministerios de Transporte y Ambiente, en coordinación con la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, reglamentará en un término máximo de noventa (90) días calendario, a partir de la fecha de expedición de esta ley, el listado de actividades de mejoramiento en proyectos de infraestructura de transporte.

Parágrafo. En el evento que una o más actividades de mejoramiento requiera permisos o autorizaciones ambientales, la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces, deberá tramitarlos y obtenerlos, cuando a ello haya lugar.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 45. Para la elaboración de los estudios ambientales requeridos para gestionar, obtener y modificar la Licencia Ambiental de proyectos de infraestructura de transporte, se entenderá que el permiso de recolección de especímenes silvestres de la diversidad biológica, como todos los demás permisos, está incluido dentro de la licencia ambiental.

CAPÍTULO III
Activos y Redes de Servicios Públicos, de TIC y de la Industria del Petróleo, entre otros

Artículo 46. Ámbito de aplicación. El presente capítulo es aplicable a la protección, traslado o reubicación de redes y activos de servicios públicos, de tecnologías de la información y las comunicaciones y de la industria del petróleo, instaladas en predios requeridos para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte y en las fajas de retiro obligatorio, inclusive con anterioridad a la vigencia de la Ley 1228 de 2008.

Así mismo, es aplicable para el otorgamiento de permisos de instalación de nuevas redes de manera coordinada con los trazados y proyecciones de los proyectos de infraestructura de transporte, las cuales en ningún caso podrán ser oponibles para las expansiones futuras.

Igualmente es aplicable para las redes que se encuentren instaladas previamente sobre nuevos trazados de proyectos de infraestructura de transporte.

Artículo 47. *Formulación y ejecución de proyectos de infraestructura de transporte que involucran la protección, el traslado o reubicació*n de redes y activos. Las entidades públicas o personas de derecho priva do responsables de formular y ejecutar proyectos de infraestructura de transporte deberán analizar, en cada caso lo siguiente:

1. La pertinencia de proteger, trasladar o reubicar las redes y activos de servicios públicos, de la industria del Petróleo o de tecnologías de la información y de las comunicaciones como consecuencia del desarrollo de estos proyectos o de conservar o modificar la ubicación del proyecto de infraestructura. En todo caso deberá primar la opción que implique menores costos e impactos generales.

2. Las condiciones técnicas, legales y financieras bajo las cuales se efectuará dicha protección, traslado o reubicación.

3. La existencia de convenios o acuerdos para la protección, traslado o reubicación de redes y activos con prestadores de servicios públicos u operadores de redes, activos y servicios de tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la Industria del Petróleo.

Realizado el anterior análisis, las entidades públicas o personas de derecho privado responsables de formular y ejecutar proyectos de infraestructura de transporte podrán:

a) Aplicar el convenio o acuerdo vigente para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos;

b) Celebrar los convenios o acuerdos necesarios para establecer o definir las condiciones para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos;

c) De no lograr ningún acuerdo, se deberá adelantar el procedimiento para la protección, reubicación o traslado de redes y activos de que trata el artículo siguiente, a partir de su numeral 4.

Artículo 48. *Procedimiento para la protección, reubicación o traslado de activos y redes.* Cuando una entidad pública responsable de un proyecto de infraestructura de transporte identifique la necesidad de trasladar, reubicar o proteger, entre otros, redes o activos de servicios públicos, de la industria del petróleo, o de tecnologías de la información y las comunicaciones, deberá:

1. Enviar comunicación escrita al prestador u operador pertinente, indicándole la ubicación georreferenciada del proyecto de infraestructura de transporte y demás información disponible que se requiera para identificar la(s) red(es) y activo(s) específicos a proteger, reubicar o trasladar.

2. Informarle al prestador u operador del servicio sobre la existencia de convenios, contratos o cualquier acuerdo de voluntades en virtud de los cuales la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte y el prestador y/u operador hayan definido sus derechos y obligaciones relacionadas con la protección, el traslado o reubicación de redes y activos.

3. El prestador y/u operadores atenderá la comunicación indicada en el numeral primero del presente artículo dentro de los treinta (30) días calendario a su recibo, informando por escrito:

I. Tipología y caracterización de la red o activo según el servicio al que corresponda.

II. Inventario de elementos que conforman la red o activo objeto de protección, traslado o reubicación y dimensionamiento, según aplique.

III. Los permisos, autorizaciones o licencias concedidas al prestador y/u operador para la instalación de la red o activo.

IV. El momento en el cual fueron instaladas las redes o activos objeto de protección, traslado o reubicación.

V. El análisis y cuantificación de los costos asociados estimados a la protección, traslado o reubicación de la red o activo.

VI. Los acuerdos de confidencialidad que haya lugar a suscribir entre el solicitante, el prestador u operador del servicio, de conformidad con la información entregada en cada caso.

4. Con dicha información, la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces podrá suscribir acuerdos con el prestador u operador en los que se defina diseño, costo, construcción y demás condiciones para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos a cargo del operador. Para el efecto, el prestador u operador será el responsable de suministrar el diseño de la red o activo a trasladar, proteger o reubicar en un término perentorio de dos (2) meses, cuando estos sean necesarios.

De no llegarse a un acuerdo, sobre los costos y tiempo de ejecución, en un término de cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir de la entrega de los diseños, la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces, podrá realizar la protección, el traslado o reubicación de las redes y/o activos bajo su propia cuenta, de conformidad con la normatividad técnica vigente, y deberá garantizar que el activo a proteger, trasladar o reubicar cumpla con las mismas condiciones técnicas que el activo o red original, de conformidad con la información suministrada por el operador o prestador. De no ser posible, con las condiciones técnicas equivalentes que prevea la normatividad técnica sectorial vigente, el reglamento técnico del prestador y/o las reglamentaciones internacionales aplicables según corresponda para cada sector, que garanticen la prestación del servicio. Una vez realizado el traslado o reubicación, el prestador u operador deberá disponer de las redes o activos desmantelados y la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte o quien haga sus veces hará entrega de la red o activo trasladados o reubicados a su respectivo propietario, para lo cual se suscribirán los documentos a que haya lugar. El prestador u operador estará en la obligación de recibir la red o activo trasladado o reubicado.

Parágrafo 1°. El inicio de la ejecución de las obras de protección, traslado o reubicación de las redes y activos quedará sujeto al otorgamiento de los permisos, autorizaciones y/o licencias pertinentes así como la constitución de las servidumbres a que haya lugar, a fin de no afectar la continuidad del servicio público respectivo, los cuales deberán ser tramitados ante las autoridades competentes.

Parágrafo 2°. Cuando una persona natural o jurídica en desarrollo de un proyecto de asociación público-privada requiera esta información en etapa de estudios de ingeniería de factibilidad, deberá elevar solicitud a la entidad pública responsable del proyecto de infraestructura de transporte, fundamentando la necesidad.

Revisada la solicitud, la entidad pública solicitará la información de manera directa al prestador y operador del servicio, en un plazo máximo de 15 días calendario. La información suministrada será recibida como confidencial y bajo reserva.

Parágrafo 3°. El presente procedimiento será aplicable para los proyectos de infraestructura en ejecución y los que se desarrollen con posterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley.

Parágrafo 4°. Una vez finalizado el traslado, la protección o reubicación de la red o activo el prestador y/u operador deberá reportar a la Comisión de Regulación correspondiente y a la Superintendencia o al Ministerio de Minas y Energía para el caso de activos de petróleo, la descripción del proyecto con el listado de activos involucrados para que sean tenidos en cuenta los efectos tarifarios presentes o futuros cuando a ello haya lugar. En estos casos, la inversión a reconocer al prestador u operador por las nuevas redes o activos trasladados, protegidos o reubicados no podrá ser superior a la inversión reconocida, que no haya sido pagada o amortizada vía tarifa, por las redes o activos originales.

Artículo 49. *Criterios para la determinación del valor de los costos asociados a la protecci*ón, *traslado o reubicación de redes o activos.* Para efectos de la determinación del valor de los costos asociados a la protección, traslado o reubicación de redes o activos, se aplicarán los valores de mercado de acuerdo con la región en donde se encuentren ubicados o la regulación sectorial vigente.

En todo caso no se podrá solicitar u obtener remuneración alguna por costos que han sido recuperados o que se encuentren previstos dentro de la regulación sectorial vigente.

Artículo 50. *Asignación de los costos de protección, traslado o reubicaci*ón de activos y redes. Los costos asociados a la protección, traslado o reubicación de redes y activos con ocasión del desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte, serán asumidos por el proyecto de infraestructura de transporte, salvo que:

a) Exista un permiso otorgado o autorización para la instalación de la red o activo, que haya sido condicionado a la expansión de la infraestructura de transporte, caso en el cual, el prestador y/u operador deberá asumir los costos asociados a la protección, traslado o reubicación;

b) Exista un acuerdo vigente suscrito por las partes, caso en el cual las partes respetarán dicho acuerdo;

c) Las redes o activos que hayan sido instaladas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la Ley 1228 de 2008 con posterioridad a su promulgación, caso en el cual, el prestador y/u operador deberá asumir los costos asociados a la protección, traslado o reubicación.

Artículo 51. *Contratos de aporte reembolsable para el traslado o reubicaci*ón *de redes.* El Instituto Nacional de Vías (Invías), la agencia nacional de Infraestructura, la Unidad Administrativa Especial de Aero náutica Civil (Aerocivil), Cormagdalena, la Dirección General Marítima (Dimar) y demás autoridades del orden nacional o territorial que tengan a su cargo la ejecución de proyectos de infraestructura de transporte, podrán celebrar contratos de aporte reembolsable con los prestadores y operadores de servicios públicos, de redes, activos y servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) o de la industria del petróleo, entre otros, responsables del traslado o la reubicación de redes para la planeación, estudios, permisos, y demás actividades requeridas para el desarrollo de obras de infraestructura de transporte, mediante los cuales la entidad pública aportará, en calidad de crédito reembolsable, los recursos requeridos para las obras de traslado o reubicación reconocidos tarifariamente.

La tasa de interés aplicable al citado crédito no podrá ser inferior a la que ha establecido la autoridad competente para determinar la tarifa regulada como remuneración a las inversiones del prestador y operador de servicios públicos, de redes y servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC), o de la Industria del Petróleo y el término para la cancelación total del crédito no podrá ser superior al previsto para la recuperación de dichas inversiones por el traslado o la reubicación de las redes por vía de tarifas.

Artículo 52. *Suspensión en interés del servido*. Cuando por efecto del traslado de las redes y activos de servicios públicos, servicios de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones (TIC) o de la Industria del Petróleo, entre otros, a las cuales hace referencia el presente capítulo, sea necesario suspender la prestación del servicio público o afecte las condiciones de continuidad y/o calidad del servicio, la responsabilidad derivada de la suspensión no será imputable al prestador de servicios públicos o al operador de redes, activos y servicios de tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la Industria del Petróleo, entre otros, ni afectará los indicadores de calidad definidos en la regulación sectorial vigente, ni se considerará falla en la prestación del servicio.

Lo anterior sin perjuicio de la aplicación de la normatividad de protección al usuario relativa a interrupciones programadas de los servicios que resulten afectados.

Artículo 53. En los nuevos proyectos que inicien su estructuración a partir de la promulgación de la presente ley para la construcción, ampliación, rehabilitación y apertura de nuevos tramos de infraestructura de transporte, deberá preverse la incorporación de infraestructura para el despliegue de redes públicas de tecnologías de la información y las comunicaciones o de elementos que soporten el despliegue de dichas redes, previa solicitud del Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones o quien haga sus veces.

Para estos efectos, los proveedores de Redes y Servicios podrán solicitar a las entidades estructuradoras de proyectos de infraestructura de transporte información sobre los proyectos en etapa de estructuración o consultar en los sistemas de información disponibles del sector transporte dicha información, con el objeto de manifestar su interés al Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones, de acuerdo con las necesidades de tecnologías de la información y de las comunicaciones.

La financiación del costo de construcción de la infraestructura para el despliegue de las redes públicas de TIC y su mantenimiento estarán a cargo en primera instancia de los proveedores de estos bienes y servicios de telecomunicaciones, o cuando sea declarado estratégico para la Nación y no exista interés privado lo podrá financiar el Fondo de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones "Fontic", para lo cual se realizarán los convenios y apropiaciones presupuestales correspondientes.

Parágrafo. La infraestructura de redes de tecnologías de la información y de las comunicaciones instaladas y por instalarse en los proyectos de infraestructura de transporte podrá ser utilizada por el Ministerio de Transporte y la Policía de Carreteras. Para el efecto, se suscribirá el respectivo convenio con el dueño de la infraestructura.

Artículo 54. *Integración de redes y activos*. Cuando por motivo de la implementación de proyectos de infraestructura de transporte se requiera trasladar o reubicar redes y activos de servicios públicos y actividades complementarias o de tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la industria del petróleo entre otros, se deben integrar a los corredores de redes y activos existentes y más cercanos, cumpliendo con la normatividad vigente para lograr la optimización de la ocupación física del terreno y del espacio aéreo, en la medida de lo técnicamente posible.

Artículo 55. Modifíquese el parágrafo 2° del artículo 1° de la Ley 1228 de 2008 y adiciónese un parágrafo 4° a dicha disposición.

El parágrafo 2° del artículo 1° de la Ley 1228 de 2008, el cual que dará así:

Parágrafo 2°. "*El ancho de la franja o retiro que en el artículo* 2° de la Ley 1228 de 2008 se determina para cad*a una de las anteriores categorías de vía*s*, constituye zonas de reserva o de exclusión para carreteras, y por lo tanto se prohíbe realizar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas, salvo aquellas que se encuentren concebidas integralmente en el proyecto de infraestructura de transporte como despliegue de redes de servidos públicos, tecnologías de la información y de las comunicaciones o de la industria del petróleo, o que no exista expansión de infraestructura de transporte prevista en el correspondiente plan de desarrollo.*

La entidad estructuradora del proyecto de infraestructura de transporte o responsable del corredor vial, previa solicitud del competente, revisará la conveniencia técnica, tecnológica, legal y financiera de la instalación de estas redes y aprobará las condiciones de su instalación.

*La instalación de redes públicas en el ancho de la franja o retiro, en ningún caso podrá impedir u obstaculizar la ampliació*n o expansión de la infraestructura de transporte.

*Para los efectos de lo previsto en este artí*culo, se entienden como construcciones o mejoras todas las actividades de construcción de nuevas edificaciones o de edificaciones *existentes, que requieran licencia de construcción y sus modalidades en los términos previstos en las normas vigentes sobre la materia.*

Sin perjuicio de lo previsto en la normatividad vigente para el otorga miento de licencias ambientales, licencias de intervención y ocupación del espacio público y demás permisos y autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes, la entidad pública que tenga a cargo la vía dentro de la zona de exclusión de que trata el artículo 2° de la Ley 1228 de 2008 para otorgar permisos para la construcción de accesos, instalación de tuberías, redes de servicios públicos, canalizaciones, ductos, obras destinadas a seguridad vial, traslado de postes, transporte de hidrocarburos o cruces de redes eléctricas de alta, media o baja tensión, deberá establecer los requisitos que debe cumplir el interesado en el trámite correspondiente"

Adiciónese un parágrafo 4° al artículo 1° de la Ley 1228 de 2008, el cual quedará así:

***Parágrafo 4°** "La Policía Nacional de Carreteras será competente para hacer respetar el derecho de vía sobre la Red Vial Nacional. Para el efecto podrá crear zonas de aislamiento y efectuar operativos, sobre las fajas de retiro para ejercer sus diferentes funciones"*

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

CAPÍTULO IV
Permisos Mineros

Artículo 56. De conformidad con la reglamentación en materia de uso, tarifas y capacidad que para el efecto expidan las autoridades competentes, las obras de infraestructura de transporte realizadas por los titulares mineros que hayan sido incluidas en los programas de trabajos y obras o instrumentos similares presentados a la autoridad minera, deberán cumplir la función social de acceso, de carga y/o pasajeros, a los terceros que requieran utilizarla. Estas obras revertirán gratuitamente a favor del Estado en todos los casos de terminación del contrato de concesión minera, conforme con las disposiciones del Código de Minas.

Artículo 57. *Fuentes de material para proyectos de infraestructura de transporte*. La autoridad competente deberá informar a la autoridad minera o quien haga sus veces, los trazados y ubicación de los proyectos de infraestructura de transporte, una vez aprobados, así como las fuentes de materiales que se identifiquen por el responsable del proyecto, necesarias para la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que las áreas ubicadas en dicho trazado y las fuentes de materiales identificadas sean incluidas en el Catastro Minero Colombiano y de este modo sean declaradas como zonas de minería restringida y en las mismas, no se puedan otorgar nuevos títulos de materiales de construcción, durante la vigencia del proyecto distintos a las autorizaciones temporales requeridas para la ejecución del mismo.

***Artículo 58.*Autorización temporal.** *Sin perjuicio de las competencias de las entidades territoriales el Gobierno nacional, establecerá la reglamentación de las Autorizaciones Temporales para la utilización de materiales de construcción que se necesiten exclusivamente para proyectos de infraestructura de transporte.*

La solicitud de autorización temporal para la utilización de materiales de construcción se tramitará de acuerdo con las condiciones y requisitos contenidos en el título tercero, capítulo XIII del Código de Minas o por las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen.

Los materiales extraídos podrán ser compartidos para los proyectos de infraestructura de transporte que lo requieran pero no podrán ser comercializados.

***Parágrafo.** Lo dispuesto en el presente artículo también operará para otorgar autorizaciones temporales a proyectos de infraestructura distintos a los de transporte cuando los mismos proyectos hayan sido declarados de interés nacional por parte del Gobierno Nacional, sin perjuicio de las competencias constitucionales legales.*

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

***Artículo 59**. Sobre la infraestructura de transporte la autoridad minera restringirá las actividades de exploración y explotación en dichos tramos y no podrá otorgar nuevos derechos mineros que afecten el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.*

Lo anterior, sin perjuicio de las restricciones y exclusiones a la actividad minera previstas en los artículos 35 y 36 del Código de Minas y en la presente ley.

En el evento de que un proyecto de infraestructura de transporte interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un titular minero, con la propuesta o solicitud de contrato de concesión y/o solicitudes de legalización de minería, dicho título, propuesta o solicitud no serán oponibles para el desarrollo del proyecto. El proyecto de infraestructura de transporte podrá ser suspendido por un término de treinta (30) días calendario, por parte de la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte, con el fin de que se llegue a un acuerdo en el valor a reconocer para compensar el monto a que haya lugar al titular minero, por los eventuales derechos económicos de los cuales sea beneficiario y se prueben afectados, teniendo en cuenta la etapa en la que se encuentre el proyecto minero y la información que del título minero posea la autoridad minera.

En caso de que no se logre acuerdo entre el titular del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero, dentro del término establecido en el párrafo anterior, se reanudará la ejecución del proyecto de infraestructura de transporte.

En consecuencia, la autoridad encargada de adelantar el proyecto de infraestructura de transporte y la autoridad minera designarán peritos con el fin de determinar el valor a compensar al titular minero.

Cuando el propietario del predio en el que se desarrolle un proyecto de infraestructura de transporte sea diferente al titular minero y se demuestren perjuicios económicos como consecuencia del desarrollo del proyecto, las partes podrán llegar a un acuerdo dentro de un término de treinta (30) días sobre el valor de la compensación económica a que haya lugar, la cual será asumida por el titular de la obra de infraestructura. En el evento en el que no se llegue a un acuerdo, el valor de la compensación será determinado por un perito designado de conformidad con el procedimiento establecido en el inciso anterior.

No obstante, las partes podrán acudir a un método alternativo de solución de conflictos que determinará el valor a compensar a favor del titular minero. Las compensaciones a que haya lugar serán asumidas por el proyecto de infraestructura de transporte, para lo cual se realizarán las apropiaciones presupuestales correspondientes.

El Gobierno nacional establecerá la forma en la que se desarrollarán dichos procedimientos.

Parágrafo. *En el evento que el titular minero haya contraído obligaciones ante las autoridades ambientales, la autoridad encargada del proyecto de infraestructura de transporte y el titular minero deberán someter a aprobación de la correspondiente autoridad ambiental un acuerdo en el que las partes se obliguen a cumplir con las obligaciones de corto, mediano y largo plazo que continúen vigentes derivadas de las autorizaciones ambientales que ostentan el proyecto minero.*

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 60. *Derecho de preferencia de acceso a puertos marítimos y fluviales para los hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH)* Se establece un derecho de preferencia de acceso a todos los puertos marítimos y fluviales de uso público y privado existentes que cuenten con las facilidades y autorizaciones o permisos legales requeridos para la importación y exportación de hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agenda Nacional de Hidrocarburos (AMI). Este derecho de preferencia consiste en garantizar de manera prioritaria el acceso y uso del 20% de la capacidad portuaria instalada y otorgar un derecho de atención prioritaria para prestar servicios portuarios cuando la carga a transportar sean hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH), previa solicitud por parte del Estado, con una antelación no menor a treinta (30) días calendario.

De la misma manera, en los nuevos contratos de concesión portuaria se entiende pactado el derecho de preferencia de acceso para los hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH), en los mismos términos del inciso anterior.

Este derecho se consagra a favor de la entidad estatal encargada de la administración de los recursos hidrocarburíferas de la Nación, o a quien esta designe.

Las condiciones técnicas y de seguridad necesarias que permitan hacer uso de la infraestructura de transporte instalada para la importación y exportación de hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) y las condiciones para el uso preferente de la capacidad portuaria para los hidrocarburos de regalías y de propiedad de la Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH) a que se refiere este artículo, se determinarán por la autoridad competente.

Las tarifas se establecerán libremente de conformidad con la oferta y demanda del mercado.

Artículo 61. *Puertos para el manejo de hidrocarburos*. A partir de la vigencia de la presente ley, los puertos existentes de servicio privado para el manejo de hidrocarburos podrán prestar servicios a los agentes del sector de hidrocarburos, tengan o no vinculación jurídica o económica con la sociedad dueña de la infraestructura concesionaria.

Parágrafo. Para el debido cumplimiento de la obligación contenida en el presente artículo, el Gobierno Nacional establecerá las condiciones, obligaciones y responsabilidades para la realización de la respectiva modificación de los contratos de concesión portuaria de servicio privado existentes, cuando los titulares así lo soliciten. La reglamentación se realizará en un plazo de ciento veinte días (120) calendario siguientes a la expedición de la ley.

TÍTULO V
DISPOSICIONES FINALES

Artículo 62. El Gobierno Nacional establecerá la organización administrativa requerida para implementar una ventanilla única o un centro de servicios especializado para adelantar todos los trámites, autorizaciones y permisos relacionados con la estructuración, planeación, contratación y ejecución de proyectos de infraestructura de transporte.

Para el funcionamiento de la ventanilla única o centro de servicios especializados, el Gobierno Nacional desarrollará un sistema único de información que permita la gestión y el seguimiento integrado de todas las actuaciones administrativas que se adelanten.

Parágrafo. Las entidades y organismos deberán adecuar sus procedimientos y sistemas existentes para garantizar la integración en la ventanilla única que mediante esta ley se ordena.

Artículo 63. En caso de emergencia, desastre o calamidad pública, alteración del orden público o por razones de seguridad vial, la infraestructura de propiedad privada destinada al transporte, tal como: vías carreteras o férreas, aeródromos y puertos marítimos o fluviales, así como los elementos, equipos y maquinaria privados asociados a esta, podrán ser utilizados por las autoridades públicas y por quienes presten un servicio de transporte público.

Asimismo, en caso de alteraciones al orden público, calamidad pública, desastre, emergencia o por razones de seguridad vial, la infraestructura de transporte incluyendo equipos y maquinaria deberá ser puesta a disposición de la respectiva autoridad de Policía y la Unidad Nacional de Gestión del Riesgo de Desastre o quien haga sus veces, con el fin de conjurar la situación y restablecer el orden y la seguridad nacional.

Los reconocimientos económicos que deban efectuarse en favor de los privados por la utilización de la infraestructura, equipos o maquinaria, será determinada a precios del mercado de común acuerdo, o por un tercero designado por las partes, con posterioridad a la superación del estado de emergencia, desastre o calamidad pública o alteración del orden público, etc.

Bajo las mismas circunstancias, los contratistas de infraestructura de transporte estarán obligados a permitir que la ejecución de las obras destinadas a conjurar la circunstancia se realicen directamente por la contratante, o por terceros contratados para tal fin.

Todo lo dispuesto en el presente artículo deberá ser dirigido y coordinado por el Ministerio de Transporte.

Artículo 64. En caso de contradicción entre la presente norma y otra de igual jerarquía, prevalecerán las disposiciones que se adoptan mediante la presente ley, por ser una norma especial para la infraestructura de transporte.

Artículo 65. El Gobierno Nacional adoptará las medidas necesarias para garantizar que en el Secop se lleve a cabo el registro de iniciativas de asociación público-privadas, sus procesos de selección y los contratos desarrollados bajo esquemas de asociaciones público- privadas que tengan por objeto el desarrollo de proyectos de infraestructura del transporte.

Para el efecto, el Registro Único de Asociación Público Privada (RUAPP), previsto en el artículo 25 de la Ley 1508 de 2012 se integrará al Sistema Electrónico para la Contratación Pública (Secop), o el sistema que haga sus veces.

Artículo 66. Se otorgan facultades extraordinarias al Presidente de la República, por el término de seis (6) meses para:

1. Crear la Unidad de Planeación del Sector de infraestructura de Transporte como una Unidad Administrativa Especial, con independencia administrativa, técnica y patrimonial, con personería jurídica adscrita al Ministerio de Transporte, la cual tendrá un régimen privado en materia de contratación.

El presupuesto de la Unidad de Planeación de la Infraestructura de Transporte (UPET), hará parte del presupuesto general de la Nación y será presentado al Ministerio de Transporte para su incorporación en el mismo y su distribución anual se hará mediante resolución expedida por el Ministerio de Transporte y refrendada por el Director General de *Presupuesto Nacional del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, con forme a las disposiciones contenidas en la ley orgánica del presupuesto y en las demás normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan.*

La Unidad de Planeación del Sector Transporte tendrá por objetivo: i) Establecer los requerimientos de infraestructura de Transporte para garantizar la competitividad, conectividad, movilidad y desarrollo en el territorio nacional.; ii) Elaborar y actualizar el Plan de Infraestructura en concordancia con las políticas y directrices definidas en los planes de desarrollo nacional y las propias del Ministerio; iii) Realizar diagnósticos que permitan la formulación de planes y programas del sector de infraestructura; iv) Recomendar al Ministro de Transporte, políticas y estrategias para el desarrollo del sector de infraestructura de transporte; v) planear en forma integral, indicativa, permanente y coordinada con las entidades y organismos del sector transporte, todo lo relativo a los proyectos de infraestructura del transporte a cargo de la Nación, así como coordinar con las entidades territoriales los proyectos de infraestructura del transporte a cargo de estas entidades; vi) Igualmente, tendrá a su cargo la consolidación y divulgación de la información de los proyectos de infraestructura del transporte del sector y el registro de los operadores del sector.

2. Crear la Comisión de Regulación de Infraestructura y Transporte como una Unidad Administrativa Especial, con independencia administrativa, técnica y patrimonial, con personería jurídica adscrita al Ministerio de Transporte, la cual tendrá como misión reglamentar y regular e integrar la normatividad del sector, así como regular y promover la competencia del sector, evitar los monopolios y la posición dominante en los proyectos de infraestructura de transporte y definir la disponibilidad, los niveles de servicio, estándares de calidad, garantía de continuidad del servicio de transporte y los proyectos de infraestructura del sector, fijar las tarifas de las actividades reguladas y los topes máximos de actividades no reguladas del sector transporte, servir de instancia de resolución de conflictos entre los distintos actores del sector transporte. Quedarán exceptuadas de la competencia de la Comisión, la regulación del modo aéreo y, de conformidad con la Ley 1115 de 2006, la relativa a la fijación y el recaudo de tarifas por concepto de los servicios prestados por la Dirección General Marítima "Dimar".

Artículo 67. Para disminuir los costos de construcción, mantenimiento y rehabilitación que se generan en los casos identificados como de alta vulnerabilidad y de emergencia, el Ministerio de Transporte podrá determinar a través de la Unidad de Planeación de Tierras Rurales, Adecuación de Tierras y usos Agropecuarios (UPRA), teniendo en cuenta lo dispuesto en la Ley 1551 de 2012, y/o del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, los cambios en el uso del suelo que sean requeridos en los instrumentos de ordenamiento territorial para asegurar la estabilidad del suelo y el equilibrio ecológico necesario para evitar impactos financieros negativos en el costo de la infraestructura de transporte.

Para estos casos, el Gobierno Nacional desarrollará los mecanismos de compensación financiera por las restricciones al uso que se impongan y permitan su efectivo reconocimiento al titular afectado.

Artículo 68. Los municipios y distritos podrán proveer de infraestructura adicional o complementaria de todo tipo o alumbrado público a aquellos corredores viales nacionales o departamentales que se encuentren dentro de su perímetro urbano y rural aunque no estén a su cargo, para garantizar la seguridad y mejorar el nivel de servicio a la población en el uso de la infraestructura de transporte, previa autorización de la entidad titular del respectivo corredor vial.

Artículo 69. *Corredores logísticos estratégicos*. El Ministerio de Transporte podrá establecer corredores logísticos de importancia estratégica para el país. Cuando se encuentren definidos dichos corredores, el Ministerio convocará a los municipios comprendidos en el corredor para expedir en caso de ser necesario, de manera conjunta y coordinada la reglamentación relativa al flujo de carga.

Artículo 70. *Obligaciones de la Nación como socia en entidades públicas o mixtas que financien infraestructura*. Con el fin de promover la participación de socios estratégicos en entidades financieras públicas o mixtas que promuevan el desarrollo y la financiación de infraestructura, tales como la Financiera de Desarrollo Nacional, la Nación podrá adquirir obligaciones condicionales en el marco de acuerdos de accionistas de

dichas entidades, que impliquen la adquisición parcial o total de la participación accionaria de los socios estratégicos. En el evento que se active la condición, el respectivo pago se deberá presupuestar en la siguiente Ley de Presupuesto General de la Nación.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

Artículo 71. El Gobierno Nacional reglamentará dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a la expedición de la presente ley, la forma en que podrán establecerse en proyectos de Asociación Público Privada, unidades funcionales de tramos de túneles, en virtud de las cuales se predicará únicamente disponibilidad parcial y estándar de calidad para efectos de la retribución.

Artículo 72. Capacidad residual de contratación para contratos de obra pública. *La capacidad residual de contratación cuando se realicen contratos de obra pública se obtendrá de sustraer de la capacidad de contratación, el saldo del valor de los contratos en ejecución.*

La capacidad de contratación se deberá calcular mediante la evaluación de los siguientes factores: Experiencia (E), Capacidad Financiera (CF), Capacidad Técnica (CT), y Capacidad de Organización (CO).

Para los efectos de la evaluación de los factores mencionados en el inciso anterior, por ningún motivo, ni bajo ninguna circunstancia se podrán tener en cuenta la rentabilidad y las utilidades.

El Gobierno Nacional reglamentará la materia, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la promulgación de la presente ley, acudiendo al concepto técnico de la Sociedad Colombiana de ingenieros, en virtud de la Ley 46 de 1904, para propender por una reglamentación equitativa en la implementación de mínimos y máximos que garanticen los derechos de los pequeños contratistas

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 73. La presente ley rige a partir de su sanción y publicación en el **Diario Oficial** y deroga el inciso 2° del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989; artículo 32 de la Ley 105 de 1993; el artículo 83 de la Ley 1450 de 2011; parágrafos 1° y 2° del artículo 87 de la Ley 1474 de 2011; y las demás disposiciones que le sean contrarias.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

El Presidente del honorable Senado de la República,

Juan Fernando Cristo Bustos.

El Secretario General del honorable Senado de la República,

Gregorio Eljach Pacheco.

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,

Hernán Penagos Giraldo.

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,

Jorge Humberto Mantilla Serrano.

REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y cúmplase.

Dada en Bogotá, D. C., a 22 de noviembre de 2013.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministerio de Hacienda y Crédito Público,

Mauricio Cárdenas Santamaría.

El Ministerio de Justicia y del Derecho,

Alfonso Gómez Méndez.

El Ministerio de Minas y Energía,

Amílcar Acosta Medina.

La Ministra de Ambiente y Desarrollo Sostenible,

Luz Helena Sarmiento Villamizar.

La Ministra de Transporte,

Cecilia Álvarez Correa Glen

LEY 1882 DE 2018

(enero 15)

Por la cual se adicionan, modifican y dictan disposiciones orientadas a fortalecer la Contratación Pública en Colombia, la ley de infraestructura y se dictan otras disposiciones.

ESTADO DE VIGENCIA: Vigente [Mostrar]

Subtipo: LEY ORDINARIA

El Congreso de Colombia

DECRETA:

Artículo 1°. Adiciónense los parágrafos 2° y 3° del artículo 30 de la Ley 80 de 1993:
(…)
Parágrafo 2°. En los procesos de licitación pública para seleccionar contratistas de obra, la oferta estará conformada por dos sobres, un primer sobre en el cual se deberán incluir los documentos relacionados con el cumplimiento de los requisitos habilitantes, así como los requisitos y documentos a los que se les asigne puntaje diferentes a la oferta económica.
El segundo sobre deberá incluir únicamente la propuesta económica de conformidad con todos los requisitos exigidos en el pliego de condiciones.
Parágrafo 3°. En los procesos de licitación pública para seleccionar contratistas de obra pública, las entidades estatales deberán publicar el informe de evaluación relacionado con los documentos de los requisitos habilitantes y los requisitos que sean objeto de puntuación diferente a la oferta económica incluida en el primer sobre, dentro del plazo establecido en el pliego de condiciones.
En estos procesos el informe permanecerá publicado en el Secop durante cinco (5) días hábiles, término hasta el cual los proponentes podrán hacer las observaciones que consideren y entregar los documentos y la información solicitada por la entidad estatal. Al finalizar este plazo, la entidad estatal se pronunciará sobre las observaciones y publicará el informe final de evaluación de los requisitos habilitantes y los requisitos objeto de puntuación distintos a la oferta económica.
Para estos procesos, el segundo sobre, que contiene la oferta económica, se mantendrá cerrado hasta la audiencia efectiva de adjudicación, momento en el cual se podrán hacer observaciones al informe de evaluación, las cuales se decidirán en la misma. Durante esta audiencia se dará apertura al sobre, se evaluará la oferta económica a través del mecanismo escogido mediante el método aleatorio que se establezca en los pliegos de condiciones, corriendo traslado a los proponentes habilitados en la misma diligencia solo para la revisión del aspecto económico y se establecerá el orden de elegibilidad.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 2°. Modifíquese el artículo 53 de la Ley 80 de 1993, modificado por el artículo 82 de la Ley 1474 de 2011, el cual quedará así:
Los consultores y asesores externos responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de consultoría o asesoría, celebrado por ellos, como por los hechos u omisiones que les fueren imputables constitutivos de incumplimiento de las obligaciones correspondientes a tales contratos y que causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las actividades de consultoría o asesoría incluyendo la etapa de liquidación de los mismos.
Por su parte, los interventores, responderán civil, fiscal, penal y disciplinariamente, tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de interventoría, como por los hechos u omisiones que le sean imputables y causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de los contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de interventoría, incluyendo la etapa de liquidación de los mismos siempre y cuando tales perjuicios provengan del incumplimiento o responsabilidad directa, por parte del interventor, de las obligaciones que a este le correspondan conforme con el contrato de interventoría.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 3°. Adiciónese el siguiente inciso al numeral 2 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 7° de la Ley 1185 de 2008 así:
(...)
Cuando se trate de proyectos de infraestructura la intervención a la que hace referencia el presente artículo deberá ser asumida por el concesionario o contratista encargado del proyecto quien para el efecto será el titular del permiso de intervención que otorgue el Instituto Colombiano de Antropología e Historia. No obstante, será obligación del concesionario o contratista contar con un profesional idóneo quien deberá hacer el acompañamiento al Plan de Manejo Arqueológico, bajo los parámetros que hayan sido definidos previamente por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia. Los proyectos que se encuentran en ejecución al momento de expedición de la presente norma y definida la gestión en cabeza del profesional registrado, el contratista o concesionario podrá optar por mantener la responsabilidad en cabeza de dicho profesional o adoptar la solución a que hace referencia el presente artículo.
(...)

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 4º. Adiciónese el siguiente parágrafo al artículo 2º de la Ley 1150 de 2007.

Parágrafo 7º. La Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente o quien haga sus veces, adoptará documentos tipo que serán de obligatorio cumplimiento en la actividad contractual de todas las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública.

Dentro de estos documentos tipo, se establecerán los requisitos habilitantes, factores técnicos, económicos y otros factores de escogencia, así como aquellos requisitos que, previa justificación, representen buenas prácticas contractuales que procuren el adecuado desarrollo de los principios que rigen la contratación pública.

Con el ánimo de promover la descentralización, el empleo local, el desarrollo, los servicios e industria local, en la adopción de los documentos tipo, se tendrá en cuenta las características propias de las regiones, la cuantía, el fomento de la economía local y la naturaleza y especialidad de la contratación. Para tal efecto se deberá llevar a cabo un proceso de capacitación para los municipios.

La Agencia Nacional de Contratación Pública Colombia Compra Eficiente fijará un cronograma, y definirá en coordinación con las entidades técnicas o especializadas correspondientes el procedimiento para implementar gradualmente los documentos tipo, con el propósito de facilitar la incorporación de estos en el sistema de compra pública y deberá establecer el procedimiento para recibir y revisar comentarios de los interesados, así como un sistema para la revisión constante de los documentos tipo, que expida.

En todo caso, serán de uso obligatorio los documentos tipo para los pliegos de condiciones de los procesos de selección de obras públicas, interventoría para las obras públicas interventoría para consultoría de estudios y diseños para obras públicas, consultoría en ingeniería para obras, que lleven a cabo todas las entidades sometidas al Estatuto General de Contratación de la Administración Pública, en los términos fijados mediante la reglamentación correspondiente.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]
LEGISLACIÓN ANTERIOR [Mostrar]

Artículo 5°. Modifíquese el parágrafo 1° e inclúyanse los parágrafos 3°, 4° y 5° de artículo 5° de la Ley 1150 de 2007, los cuales quedarán así:
Artículo 5°. ***De la selección objetiva.***
(...)
Parágrafo 1°. La ausencia de requisitos o la falta de documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas no servirán de título suficiente para el rechazo de los ofrecimientos hechos. En consecuencia, todos aquellos requisitos de la propuesta que no afecten la asignación de puntaje, deberán ser solicitados por las entidades estatales y deberán ser entregados por los proponentes hasta el término de traslado del informe de evaluación que corresponda a cada modalidad de selección, salvo lo dispuesto para el proceso de Mínima cuantía y para el proceso de selección a través del sistema de subasta. Serán rechazadas las ofertas de aquellos proponentes que no suministren la información y la documentación solicitada por la entidad estatal hasta el plazo anteriormente señalado.
Durante el término otorgado para subsanar las ofertas, los proponentes no podrán acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso.
(...)
Parágrafo 3°. La no entrega de la garantía de seriedad junto con la propuesta no será subsanable y será causal de rechazo de la misma.
Parágrafo 4°. En aquellos procesos de selección en los que se utilice el mecanismo de subasta, los documentos referentes a la futura contratación o al proponente, no necesarios para la comparación de las propuestas, deberán ser solicitados hasta el momento previo a su realización.
Parágrafo 5°. En los procesos de contratación, las entidades estatales deberán aceptar la experiencia adquirida por los proponentes a través de la ejecución de contratos con particulares.
(...)

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 6°. Adiciónese un parágrafo al artículo 8° de la Ley 1150 de 2007, el cual quedará así:
(...)
Parágrafo. No es obligatorio contar con disponibilidad presupuestal para realizar la publicación del proyecto de Pliego de Condiciones.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 7°. Modifíquese el artículo 33 de la Ley 1508 de 2012, el cual quedará así:
Artículo 33. La elaboración de estudios, la evaluación de proyectos de iniciativa privada y las interventorías de los contratos, se podrán contratar mediante el procedimiento de selección abreviada de menor cuantía o mínima cuantía según su valor.
En los contratos para la ejecución de proyectos de asociación público-privada la interventoría deberá contratarse con una persona independiente de la entidad contratante y del contratista. Dichos interventores responden civil, fiscal, penal y disciplinariamente, tanto por el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de interventoría, como por los hechos u omisiones que les sean imputables y causen daño o perjuicio a las entidades, derivados de la celebración y ejecución de contratos respecto de los cuales hayan ejercido o ejerzan las funciones de interventoría, siempre y cuando tales perjuicios provengan del incumplimiento o responsabilidad directa, por parte del interventor, de las obligaciones que a este le corresponden con el contrato de interventoría.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 8°. Modificar el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:
Artículo 22. ***Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización*****.** En el proceso de adquisición de predios requeridos para proyectos de infraestructura de transporte, en caso de existir acuerdo de negociación entre la entidad Estatal y el titular inscrito en el folio de matrícula o al respectivo poseedor regular inscrito y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del proyecto, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos y contribución de valorización y pagar directamente dicho valor al acreedor o mediante depósito judicial a órdenes del despacho respectivo, en caso de cursar procesos ejecutivos u ordinarios en los que se haya ordenado el respectivo gravamen, considerando para el efecto el área objeto de adquisición, o verificar que lo realizará directamente el titular. De no ser posible, se continuará con el proceso de expropiación administrativa o judicial, según corresponda.
La entidad estatal adquirente expedirá un oficio con destino al Registrador de Instrumentos Públicos respectivo o a la autoridad competente, en el cual se solicite levantar la limitación, la afectación, gravamen o medida cautelar, evidenciando el pago y paz y salvo correspondiente, cuando a ello haya lugar. El Registrador deberá dar trámite a la solicitud en un término perentorio de 15 días hábiles.
Una vez realizada la respectiva anotación en el registro, el Registrador deberá dar aviso mediante oficio al notario correspondiente para que obre en la escritura pública respectiva del inmueble.
Las medidas cautelares al dominio cuya inscripción se encuentre caducada de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 1579 de 2012, se podrán cancelar con la solicitud que realice la entidad estatal al Registrador de Instrumentos Públicos.
Cuando se trate de servidumbres de utilidad pública y las redes y activos allí asentados puedan mantenerse, se conservará el registro del gravamen en el folio del inmueble.
Parágrafo. La entidad estatal con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que debe pagarse por concepto de gastos de notariado y registro y pagar directamente dicho valor.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 9°. Modificar el parágrafo 2° del artículo 24 de la Ley 1682 de 2013, el cual quedará así:
(...)
Parágrafo 2°. El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado, desde la fecha de su comunicación a la entidad solicitante o desde la fecha en que fue decidida y notificada la revisión y/o, impugnación de este. Una vez notificada la oferta, el avalúo quedará en firme para efectos de la enajenación voluntaria.
(...)

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 10. El artículo 25 de la Ley 1682 de 2013, modificado por la Ley 1742 de 2014, artículo 4°, quedará así:
Artículo 25. ***Notificación de la oferta.*** La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de los derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación o al respectivo poseedor regular inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, entendidos como aquellas personas que tengan la expectativa cierta y probada de entrar a representar al propietario fallecido en todas sus relaciones jurídicas por causa de su deceso de conformidad con las leyes vigentes.
La oferta será remitida por el representante legal de la entidad pública competente para realizar la adquisición del inmueble o su delegado; para su notificación se cursará oficio al propietario, poseedor inscrito o a los herederos determinados e indeterminados, el cual contendrá como mínimo:
1. Indicación de la necesidad de adquirir el inmueble por motivo de utilidad pública.
2. Alcance de conformidad con los estudios de viabilidad técnica.
3. Identificación precisa del inmueble.
4. Valor como precio de adquisición acorde con lo previsto en el artículo 37 de la presente ley.
5. Información completa sobre los posibles procesos que se pueden presentar como son: enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial.
Se deberán explicar los plazos, y la metodología para cuantificar el valor que se cancelará a cada propietario o poseedor según el caso.
Una vez notificada la oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario o poseedor inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptándola, o rechazándola.
Si la oferta es aceptada, deberá suscribirse escritura pública de compraventa o la promesa de compraventa dentro de los diez (10) días hábiles siguientes e inscribirse la escritura en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar correspondiente.
Se entenderá que el propietario o poseedor del predio renuncian a la negociación cuando:
a) Guarden silencio sobre la oferta de negociación directa;
b) Dentro del plazo para aceptar o rechazar la oferta no se logre acuerdo;
c) No suscriban la escritura o la promesa de compraventa respectiva en los plazos fijados en la presente ley por causas imputables a ellos mismos.
Será obligatorio iniciar el proceso de expropiación si transcurridos treinta (30) días hábiles después de la notificación de la oferta de compra, no se ha llegado a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, contenido en un contrato de promesa de compraventa y/o escritura pública.
Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública o de interés social, e inscrita dicha oferta en el respectivo Certificado de Libertad Tradición, los mismos no podrán ser objeto de ninguna limitación al dominio. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.
Parágrafo. La entidad adquirente procederá a expedir directamente la resolución de expropiación sin necesidad de expedir oferta de compra en los siguientes eventos:
1. Cuando se verifique que el titular inscrito del derecho real de dominio falleció y no es posible determinar sus herederos.

2. En el evento en el que alguno de los titulares del derecho real inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de adquisición o el respectivo poseedor regular inscrito se encuentren reportados en alguna de las listas de control de prevención de lavado de activos o financiación del terrorismo.
Una vez expedida la resolución de expropiación, la entidad adquirente solicitará la inscripción de la misma en el respectivo Certificado de libertad y tradición y libertad del inmueble. El registrador se abstendrá de efectuar la inscripción de actos, limitaciones, gravámenes, medidas cautelares o afectaciones al dominio sobre aquellos.
Surtida la etapa de agotamiento de vía gubernativa, la Entidad adquirente deberá acudir al procedimiento de expropiación judicial contemplado en el artículo 399 del Código General del Proceso o la norma que lo modifique o sustituya, para lo cual aplicará el saneamiento automático y el valor que arroje la expropiación se dejará a cargo del juzgado de conocimiento.
Parágrafo 2°. Se dispone un plazo de noventa (90) días siguientes a la suscripción de contratos de compraventa de los bienes objeto de la oferta de compra, para realizar el pago correspondiente, vencido el plazo y no habiéndose realizado el mismo, los titulares de derechos reales podrán acudir al proceso ejecutivo y se causarán intereses de mora.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 11. Modifícase el artículo 27 de la Ley 1682, el cual quedará así:
Artículo 27. ***Permiso de intervención voluntario.*** Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula el poseedor regular o los herederos determinados del bien, podrá pactarse un permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación. El permiso será irrevocable una vez se pacte.
Con base en el acuerdo de intervención suscrito, la entidad deberá iniciar el proyecto de infraestructura de transporte.
Lo anterior, sin perjuicio de los derechos de terceros sobre el inmueble los cuales no surtirán afectación o detrimento alguno con el permiso de intervención voluntaria, así como el deber del responsable del proyecto de infraestructura de transporte de continuar con el proceso de enajenación voluntaria, expropiación administrativa o judicial, según corresponda.
Parágrafo. En el proceso administrativo, en caso de no haberse pactado el permiso de intervención voluntario del inmueble objeto de adquisición o expropiación, dentro de los quince (15) días siguientes a la ejecutoria del acto administrativo que la dispuso, la entidad interesada solicitará a la respectiva autoridad de policía, la práctica de la diligencia de desalojo, que deberá realizarse con el concurso de esta última y con el acompañamiento de la Defensoría del Pueblo y/o el personero municipal quien deberá garantizar la protección de los Derechos Humanos, dentro de un término perentorio de cinco (5) días, de la diligencia, se levantará un acta y en ella no procederá oposición alguna.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 12. En los trámites de gestión predial en los cuales el ejecutor de un proyecto de infraestructura identifique que los predios baldíos, ejidos requeridos para el proyecto se encuentran ocupados, será procedente el pago y reconocimiento de las mejoras realizadas por los ocupantes.

El precio de adquisición de estas mejoras se determinará mediante avalúo comercial corporativo.

En caso de que el ocupante irregular no esté de acuerdo con el avalúo, la entidad encargada del proyecto de infraestructura procederá a solicitar a la autoridad policiva del lugar el desalojo del bien y el valor de las mejoras será puesto a disposición del desalojado, mediante pago por consignación a favor del mejoratario.”

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 13. Modifíquense los parágrafos 4°, 5° y 6° del artículo 5° de la Ley 1508 de 2012, modificado por el artículo 37 de la Ley 1753 de 2015.
(…)
Parágrafo 4°. En proyectos de asociación público-privada de iniciativa pública y de 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 al inversionista privado.
El Gobierno nacional reglamentará 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, se incluirán en dicha reglamentación 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.
En el caso de que trata el presente parágrafo, la selección del adjudicatario del contrato bajo el esquema de asociación público privada de iniciativa privada se realizará mediante licitación pública.
Si el originador no resulta seleccionado para la ejecución del contrato bajo el esquema de asociación público privada, el adjudicatario deberá pagar al Originador el valor que la entidad pública competente haya determinado como costos de los estudios realizados para la estructuración del proyecto durante el trámite de la respectiva iniciativa privada.
Los aspectos no regulados en el presente parágrafo relativos al trámite de las iniciativas privadas de asociaciones público privadas cuya retribución al inversionista consista total o parcialmente en derechos reales sobre inmuebles se someterán a lo previsto en la Ley 1508 de 2012 para las iniciativas privadas con desembolso de recursos públicos.
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 y sus correspondientes modificaciones.
Parágrafo 5°. En caso de que en el proyecto de asociación público-privada la entidad estatal entregue al inversionista privado una infraestructura existente en condiciones de operación, la entidad estatal podrá pactar el derecho a la retribución por las actividades de operación y

mantenimiento de esta infraestructura existente condicionado a su disponibilidad, al cumplimiento de los niveles de servicio y estándares de calidad.
Parágrafo 6°. En proyectos de asociación público-privada, podrán establecerse, unidades funcionales de aeropuertos, de plantas de tratamiento de aguas residuales, de tramos de túneles o, de vías férreas, en virtud de las cuales se predicará únicamente disponibilidad parcial y estándar de calidad para efectos de la retribución. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 14. Modifíquese el parágrafo del artículo 8° de la Ley 1508 de 2012.
Parágrafo. No podrán ser contratantes de esquemas de asociación público-privada bajo el régimen previsto en la presente ley, las Sociedades de Economía Mixta, sus filiales, las empresas de servicios públicos domiciliarios y las Empresas Industriales y Comerciales del Estado o sus asimiladas. Lo anterior, sin perjuicio de que las entidades excluidas como contratantes puedan presentar oferta para participar en los procesos de selección de esquemas de asociación público privada regidos por esta Ley, siempre que cumplan con los requisitos establecidos para el efecto en el respectivo proceso de selección.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 15. Modifíquese el artículo 10 de la Ley 1508 de 2012, el cual quedará así:
Artículo 10. ***Sistema abierto o de precalificación.*** Para la selección de contratistas de proyectos de asociación público privada de iniciativa pública, podrá utilizarse el sistema de precalificación, en las condiciones que establezca el reglamento.
Para el sistema de precalificación, se conformará una lista de precalificados mediante convocatoria pública, estableciendo un grupo limitado de oferentes para participar en el proceso de selección.
El reglamento podrá establecer mecanismos para que en caso de requerirse estudios adicionales, estos puedan realizarse o contratarse por los precalificados. El reglamento también podrá establecer mecanismos por medio de los cuales se pueden excluir a precalificados cuando estos no participen en la realización de estudios adicionales.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 16. Modifíquese los numerales 6 y 7 del artículo 27 de la Ley 1508 de 2012, los cuales quedarán así.
6. No se podrá celebrar este tipo de contratos durante el último año de gobierno salvo que sean celebrados por el Distrito Capital, los distritos y municipios de categoría especial que sean capitales de departamento y los departamentos de categoría especial y/o sus entidades descentralizadas.
7. Las vigencias futuras que se expidan deberán cumplir las normas vigentes que regulan la materia y los parámetros previstos en el presente artículo. En cualquier caso, cuando las vigencias futuras correspondan a proyectos de Asociación Público Privada a cargo del Distrito Capital, de los distritos y municipios de categoría especial que sean capitales de departamento y de los departamentos de categoría especial, y/o sus entidades descentralizadas, estas podrán ser aprobadas en el último año de gobierno y hasta por el plazo de duración del proyecto respectivo, sin perjuicio del cumplimiento de los trámites y requisitos dispuestos en este artículo, incluyendo lo relacionado con la aprobación previa de riesgos y pasivos contingentes ante el Ministerio de Hacienda y Crédito Público.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 17. Modifíquese el artículo 4° de la Ley 1228 de 2008, el cual quedará así:
Artículo 4°. No procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas o autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas a que se refiere la Ley 1228 de 2008 con posterioridad a su promulgación.
Tampoco procederá indemnización alguna por la devolución de las fajas que fueron establecidas en el Decreto-ley número 2770 de 1953 y que hoy se encuentran invadidas por particulares. En estos casos las autoridades competentes deberán iniciar los procesos de restitución de bienes de uso público, dentro de los dos (2) meses siguientes a la entrada en vigencia de la presente ley.
Los gobernadores y los alcaldes, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2° del artículo 13 de la Ley 105 de 1993, deberán proteger y conservar la propiedad pública representada en las fajas de terreno adquiridas por el Gobierno nacional, las gobernaciones o por las alcaldías en virtud del Decreto-ley número 2770 de 1953, al igual que las que se adquieran conforme a la presente ley.
Estarán igualmente obligados a iniciar inmediatamente las acciones de recuperación en caso de invasión de estos corredores.
Parágrafo 1°. Los gobernadores y los alcaldes, enviarán mensualmente al Ministerio de Transporte, al Ministerio de Defensa, Policía Nacional de Carreteras, y al Ministerio del Interior y de Justicia una relación de los proceso de restitución que hayan iniciado en cumplimiento de este artículo con el fin de hacerles seguimiento.
Parágrafo 2°. En los procesos de articulación o actualización de los planes de ordenamiento territorial, las autoridades competentes deberán consultar los proyectos de infraestructura de transporte que sean de utilidad pública o interés social, que hayan sido aprobados por las entidades responsables, con el fin de que sea concertada su incorporación en el respectivo plan como zonas reservadas. El Gobierno nacional reglamentará la materia.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 18. Adiciónese un parágrafo al artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, así:
(…)
Parágrafo 2°. En las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que adopte el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), en cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, no procederá indemnización, compensación o reconocimiento alguno por obras nuevas o mejoras, derechos, prerrogativas, autorizaciones que hayan sido levantadas, hechas o concedidas en las fajas o zonas reservadas en los términos del artículo 4° de la Ley 1228 de 2008.

Afecta la vigencia de: [Mostrar]

Artículo 19. ***Evaluación de los Proyectos de Asociación Público Privada de Iniciativa Privada***. Los originadores de proyectos de Asociación Pública Privada de Iniciativa privada, asumirán por su propia cuenta y riesgo, el costo estimado de su revisión y/o evaluación en la etapa de factibilidad.
Para el efecto, el originador deberá aportar, según corresponda:

a) El equivalente a 500 SMLMV en caso de proyectos cuyo presupuesto estimado de inversión sea inferior a 400.000 SMLMV, calculado en precios constantes al momento en que la entidad pública competente una vez finalizada la etapa de prefactibilidad manifiesta que el proyecto es de su interés, o

b) El equivalente al 0,1% del presupuesto estimado de Inversión para proyectos cuyo presupuesto estimado de inversión sea igual o superior a 400.000 smlmv, calculado en precios constantes al momento en que la entidad pública competente una vez finalizada la etapa de prefactibilidad manifiesta que el proyecto es de su interés.

La administración y manejo de los recursos aportados por el originador destinados a la revisión y/o evaluación del proyecto en etapa de factibilidad se realizará a través de un patrimonio autónomo que constituirá el originador. Los costos que genere la administración de dicho patrimonio autónomo deberán ser cubiertos por el originador de la iniciativa privada.
La entidad estatal encargada de la revisión y/o evaluación del proyecto será la beneficiaria del patrimonio autónomo y la encargada de autorizar la celebración de los contratos requeridos para el efecto, así como autorizar los pagos a que hubiere lugar en desarrollo de los mismos.
El costo estimado de la evaluación del proyecto en la etapa de factibilidad deberá girarse al patrimonio autónomo en el plazo establecido por la entidad al momento de pronunciarse sobre el mismo una vez finalizada la etapa de prefactibilidad. En caso de que el originador no consigne el valor de la evaluación del proyecto la entidad estatal no adelantará su respectiva evaluación.
Finalizada la evaluación del proyecto, se procederá a la liquidación del patrimonio autónomo y~~ sus excedentes si los hubiere serán consignados a orden del tesoro nacional.~~

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 20. Modifíquese el artículo 32 de la Ley 1508 de 2012, el cual quedará así:
Artículo 32. ***Terminación anticipada.*** En los contratos que desarrollen Proyectos de Asociación Público Privada, se incluirá una cláusula en la cual se establezca la fórmula matemática para determinar las eventuales prestaciones recíprocas entre las partes a las que haya lugar para efectos de terminarlos anticipadamente por mutuo acuerdo o en forma unilateral.
Parágrafo 1°. En los contratos de Asociación Público Privada suscritos o que se suscriban, cuando 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, en la liquidación se deberá reconocer el valor actualizado de los costos, las inversiones y los gastos, ejecutados por el contratista, incluyendo los intereses, menos la remuneración y pagos recibidos por el contratista en virtud del cumplimiento del objeto contractual.
Estos factores serán actualizados con el Índice de Precios al Consumidor (IPC) histórico desde el momento de su ocurrencia, hasta el mes inmediatamente anterior a la fecha de la liquidación.
Los reconocimientos a que haya lugar deberán cumplir con los siguientes criterios, los cuales serán validados por la interventoría o por un tercero experto:
1. Hayan sido ejecutados, total o parcialmente, para contribuir a satisfacer el interés público.
2. Estén asociados al desarrollo del objeto del contrato.
3. Correspondan máximo a precios o condiciones del mercado al momento de su causación de acuerdo con la modalidad contractual.
4. No correspondan a costos o penalidades, pactadas o no, que terceros hayan aplicado al contratista en razón a la terminación anticipada de las relaciones contractuales no laborales, ~~salvo que se trate de aquellos asociados a los contratos de crédito, leasing financiero o a la terminación de los contratos de derivados de cobertura financiera del proyecto.~~
El concesionario no podrá recibir como remanente, luego del pago de las acreencias, una suma superior a los aportes de capital de sus socios menos los dividendos decretados, dividendos pagados y descapitalizaciones, lo anterior actualizado por IPC.
El reconocimiento de los valores que deba hacer la entidad estatal al contratista en el marco de la liquidación se atenderá así:
(i) Con los saldos disponibles a favor de la entidad contratante en las cuentas y subcuentas del patrimonio autónomo del respectivo contrato.
(ii) Si los recursos a los que se refiere el numeral (i) no fueren suficientes, la suma restante deberá ser consignada por la entidad estatal hasta en cinco (5) pagos anuales iguales, cuyo primer pago se efectuará a más tardar 540 días después de la fecha de liquidación. Los pagos diferidos de que trata el presente numeral tendrán reconocimiento de los intereses conforme al reglamento que para tal efecto emita el Gobierno nacional. Lo anterior, sin perjuicio de que las partes acuerden un plazo de pago menor.
Lo dispuesto en el presente parágrafo también será aplicable a la liquidación de los contratos de concesión de infraestructura de transporte celebrados con anterioridad a la vigencia de la Ley 1508 de 2012.
Parágrafo 2°. El concesionario responsable de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad o los integrantes del mismo que hayan dado lugar a la causal de nulidad o la declaratoria de la misma por la existencia de una conducta dolosa en la comisión de un delito o una infracción

administrativa relacionada con la celebración o ejecución del contrato objeto de terminación o declaratoria de nulidad, según corresponda, deberán pagar a la entidad el equivalente a la cláusula penal pecuniaria pactada, o en caso de que no se haya convenido, dicha suma será el cinco por ciento (5%) del valor del contrato.
~~Esta suma se descontará de los remanentes de la liquidación a favor del concesionario responsable de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad o de los integrantes del concesionario responsables de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad, según corresponda, una vez se haya pagado a los terceros cuya prestación se haya reconocido de conformidad con el parágrafo 1°.~~
~~De no ser suficientes los remanentes para el pago, la entidad hará efectivo el saldo de la penalidad contra las personas naturales o jurídicas responsables.~~
~~Para el caso señalado en el inciso anterior, los remanentes de la liquidación a favor del concesionario responsable de la conducta que dio lugar a la causal de nulidad o del integrante o integrantes del concesionario que dieron lugar a la causal de nulidad, después del pago de acreencias a la totalidad de los terceros, quedarán como garantía de pago para atender las posibles reclamaciones por el término de cinco (5) años. La forma como quedarán a disposición estos recursos será definida por el Gobierno nacional.~~
La autoridad judicial o administrativa competente podrá decretar como medida preventiva la aplicación de los incisos anteriores a investigaciones en curso. En este supuesto, la penalidad mencionada en el presente parágrafo, descontada de los remanentes de la liquidación en los términos del mismo, se mantendrá a disposición de dicha autoridad administrativa o judicial en tanto se resuelva de manera definitiva la investigación. Al momento de decretar la medida preventiva, la autoridad administrativa o judicial deberá individualizar las personas afectas a la ilicitud o infracción administrativa, a quienes se les aplicarán las sanciones y efectos señalados en los incisos anteriores.
Lo previsto en este artículo se entiende sin perjuicio de las responsabilidades fiscales, disciplinarias o penales a que haya lugar.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

L E G I S L A C I Ó N A N T E R I O R [Mostrar]

Artículo 21. *Vigencia*. Esta ley rige a partir de su promulgación, los procesos y procedimientos que se encuentren en curso se surtirán de acuerdo con las normas con las cuales se iniciaron.
Parágrafo Transitorio. El artículo 4° de la presente Ley regirá una vez el Gobierno nacional expida la correspondiente reglamentación, en un plazo de seis (6) meses.
El Presidente del honorable Senado de la República,
Efraín José Cepeda Sarabia

El Secretario General del honorable Senado de la República,
Gregorio Eljach Pacheco

El Presidente de la honorable Cámara de Representantes,
Rodrigo Lara Restrepo

El Secretario General de la honorable Cámara de Representantes,
Jorge Humberto Mantilla Serrano

REPÚBLICA DE COLOMBIA – GOBIERNO NACIONAL

Publíquese y cúmplase.
Dada en Bogotá, D. C., a 15 de enero de 2018.

JUAN MANUEL SANTOS CALDERÓN

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,
Mauricio Cárdenas Santamaría

El Ministro de Transporte,
Germán Cardona Gutiérrez

El Director del Departamento Nacional de Planeación,
Luis Fernando Mejía Alzate

LEY 2213 DE 2022

(junio 13)

Por medio de la cual se establece la vigencia permanente del decreto legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia y se dictan otras disposiciones

ESTADO DE VIGENCIA: Vigente [Mostrar]

Subtipo: LEY ORDINARIA

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

Artículo 1°. Objeto. Esta Ley tiene por objeto adoptar como legislación permanente las normas contenidas en el Decreto Ley 806 de 2020 con el fin de implementar el uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales y agilizar el trámite de los procesos judiciales ante la jurisdicción ordinaria en las especialidades civil, laboral, familia, jurisdicción de lo contencioso administrativo, jurisdicción constitucional y disciplinaria, así como las actuaciones de las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales y en los procesos arbitrales.

Adicionalmente, y sin perjuicio de la garantía de atención presencial en los despachos judiciales, salvo casos de fuerza mayor, pretende flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia con el uso de las herramientas tecnológicas e informáticas como forma de acceso a la administración de justicia.

El acceso a la administración de justicia a través de herramientas tecnológicas e informáticas debe respetar el derecho a la igualdad, por lo cual las mismas serán aplicables cuando las autoridades judiciales y los sujetos procesales y profesionales del derecho dispongan de los medios tecnológicos idóneos para acceder de forma digital, no pudiendo, so pena de su uso, omitir la atención presencial en los despachos judiciales cuando el usuario del servicio lo requiera y brindando especiales medidas a la población en condición de vulnerabilidad o en sitios del territorio donde no se disponga de conectividad por su condición geográfica.

Parágrafo 1°**.** Los sujetos procesales y la autoridad judicial competente deberán manifestar las razones por las cuales no pueden realizar una actuación judicial específica a través de las tecnologías de la información y las comunicaciones de lo cual se dejará constancia en el expediente y se realizará de manera presencial.

Parágrafo 2°**.** Las disposiciones de la presente ley se entienden complementarias a las normas contenidas en los códigos procesales propios de cada Jurisdicción y especialidad.

Parágrafo3°**.** El Consejo Superior de la Judicatura en coordinación con el Ministerio de Justicia y del Derecho deberán realizar una evaluación externa y periódica en la que se analice de manera específica las implicaciones positivas y negativas de la implementación de las disposiciones de esta ley frente al acceso a la justicia de los ciudadanos, así como las afectaciones al debido proceso en los diferentes procesos judiciales que manifiesten los encuestados, La encuesta deberá incluir la perspectiva de funcionarios y empleados de la rama, litigantes y usuarios de la justicia.

Los resultados deberán ser públicos y permitirán la realización de ajustes y planes de acción para la implementación efectiva del acceso a la justicia por medios virtuales.

Parágrafo 4°. El uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la especialidad penal de la jurisdicción ordinaria y penal militar, será evaluada y decidida autónomamente, mediante orden, contra la que no caben recursos, conforme a la Ley Estatutaria de Administración de Justicia, por el Juez o Magistrado a cargo del respectivo proceso o actuación procesal.

JURISPRUDENCIA [Mostrar]

Artículo 2°. Uso de las tecnologías de la información y las comunicaciones. Se podrán utilizar las tecnologías de la información y de las comunicaciones, cuando se disponga de los mismos de manera idónea, en la gestión y trámite de los procesos judiciales y asuntos en curso, con el fin de facilitar y agilizar el acceso a la justicia.

Se utilizarán los medios tecnológicos, para todas las actuaciones, audiencias y diligencias y se permitirá a los sujetos procesales actuar en los procesos o trámites a través de los medios digitales disponibles, evitando exigir y cumplir formalidades presenciales o similares, que no sean estrictamente necesarias. Por tanto, las actuaciones no requerirán de firmas manuscritas o digitales, presentaciones personales o autenticaciones adicionales, ni incorporarse o presentarse en medios físicos.

Las autoridades judiciales darán a conocer en su página web los canales oficiales de comunicación e información mediante los cuales prestarán su servicio, así como los mecanismos tecnológicos que emplearán.

La población rural, los grupos étnicos, las personas con discapacidad y las demás personas que tengan alguna dificultad para hacer uso de los medios digitales, podrán acudir directamente a los despachos judiciales y gozarán de atención presencial en el horario ordinario de atención al público; Adicionalmente, las autoridades judiciales adoptarán las medidas necesarias para asegurar a dichas personas el acceso y la atención oportuna por parte del sistema judicial.

Parágrafo 1°. Se adoptarán todas las medidas para garantizar el debido proceso, la publicidad y el derecho de contradicción en la aplicación de las tecnologías de la información y de las comunicaciones. Para el efecto, las autoridades judiciales procurarán la efectiva comunicación virtual con los usuarios de la administración de justicia y adoptarán las medidas pertinentes para que puedan conocer las decisiones y ejercer sus derechos.

Parágrafo 2°**.** Los municipios, personerías y otras entidades públicas, en la medida de sus posibilidades, facilitarán que los sujetos procesales puedan acceder en sus sedes a las actuaciones virtuales.

Artículo 3°. Deberes de los sujetos procesales en relación con las tecnologías de la información y las comunicaciones. Es deber de los sujetos procesales, realizar sus actuaciones y asistir a las audiencias y diligencias a través de medios tecnológicos. Para el efecto deberán

suministrar a la autoridad judicial competente, y a todos los demás sujetos procesales, los canales digitales elegidos para los fines del proceso o trámite y enviar a través de estos un ejemplar de todos los memoriales o actuaciones que realicen, simultáneamente con copia incorporada al mensaje enviado a la autoridad judicial.
Identificados los canales digitales elegidos, desde allí se originarán todas las actuaciones y desde estos se surtirán todas las notificaciones, mientras no se informe un nuevo canal. Es deber de los sujetos procesales, en desarrollo de lo previsto en el artículo 78 numeral 5 del Código General del Proceso, comunicar cualquier cambio de dirección o medio electrónico, so pena de que las notificaciones se sigan surtiendo válidamente en la anterior.
Todos los sujetos procesales cumplirán los deberes constitucionales y legales para colaborar solidariamente con la buena marcha del servicio público de administración de justicia. La autoridad judicial competente adoptará las medidas necesarias para garantizar su cumplimiento.

Artículo 4°. Expedientes. Cuando no se tenga acceso al expediente físico en la sede judicial, tanto la autoridad judicial como los demás sujetos procesales colaborarán proporcionando por cualquier medio las piezas procesales que se encuentren en su poder y se requieran para desarrollar la actuación subsiguiente. La autoridad judicial, directamente o a través del secretario o el funcionario que haga sus veces, coordinará el cumplimiento de lo aquí previsto.
Las autoridades judiciales que cuenten con herramientas tecnológicas que dispongan y desarrollen las funcionalidades de expedientes digitales de forma híbrida podrán utilizarlas para el cumplimiento de actividades procesales.

Artículo 5°. Poderes. Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento.
En el poder se indicará expresamente la dirección de correo electrónico del apoderado que deberá coincidir con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados.
Los poderes otorgados por personas inscritas en el registro mercantil, deberán ser remitidos desde la dirección de correo electrónico inscrita para recibir notificaciones judiciales.

Artículo 6°. Demanda. La demanda indicará el canal digital donde deben ser notificadas las partes, sus representantes y apoderados, los testigos, peritos y cualquier tercero que deba ser citado al proceso, so pena de su inadmisión. No obstante, en caso que el demandante desconozca el canal digital donde deben ser notificados los peritos, testigos o cualquier tercero que deba ser citado al proceso, podrá indicarlo así en la demanda sin que ello implique su inadmisión.
Asimismo, contendrá los anexos en medio electrónico, los cuales corresponderán a los enunciados y enumerados en la demanda.
Las demandas se presentarán en forma de mensaje de datos, lo mismo que todos sus anexos, a las direcciones de correo electrónico que el Consejo Superior de la Judicatura disponga para efectos del reparto, cuando haya lugar a este.
De las demandas y sus anexos no será necesario acompañar copias físicas, ni electrónicas para el archivo del juzgado, ni para el traslado.
En cualquier jurisdicción, incluido el proceso arbitral y las autoridades administrativas que ejerzan funciones jurisdiccionales, salvo cuando se soliciten medidas cautelares previas o se desconozca el lugar donde recibirá notificaciones el demandado, el demandante, al presentar la demanda, simultáneamente deberá enviar por medio electrónico copia de ella y de sus anexos a los demandados. Del mismo modo deberá proceder el demandante cuando al inadmitirse la demanda presente el escrito de subsanación. El secretario o el funcionario que haga sus veces velará por el cumplimiento de este deber, sin cuya acreditación la autoridad judicial inadmitirá la demanda. De no conocerse el canal digital de la parte demandada, se acreditará con la demanda el envío físico de la misma con sus anexos.
En caso de que el demandante haya remitido copia de la demanda con todos sus anexos al demandado, al admitirse la demanda la notificación personal se limitará al envío del auto admisorio al demandado.

Artículo 7°. Audiencias. Las audiencias deberán realizarse utilizando los medios tecnológicos a disposición de las autoridades judiciales o por cualquier otro medio puesto a disposición por una o por ambas partes y en ellas deberá facilitarse y permitirse la presencia de todos los sujetos procesales, ya sea de manera virtual o telefónica. No se requerirá la autorización de que trata el parágrafo 2° del artículo 107 del Código General del Proceso.
No obstante, con autorización del titular del despacho, cualquier empleado podrá comunicarse con los sujetos procesales, antes de la realización de las audiencias, con el fin de informarles sobre la herramienta tecnológica que se utilizará en ellas o para concertar una distinta.
Cuando las circunstancias de seguridad, inmediatez y fidelidad excepcionalmente lo requieran, serán presenciales las audiencias y diligencias destinadas a la práctica de pruebas. La práctica presencial de la prueba se dispondrá por el juez de oficio o por solicitud motivada de cualquiera de las partes.
Para el caso de la jurisdicción penal, de manera oficiosa el juez de conocimiento podrá disponer la práctica presencial de la prueba cuando lo considere necesario, y deberá disponerlo así cuando alguna de las partes se lo solicite, sin que las mismas deban motivar tal petición. Excepcionalmente la prueba podrá practicarse en forma virtual ante la imposibilidad comprobada para garantizar la comparecencia presencial de un testigo, experto o perito al Despacho judicial.
La presencia física en la sede del juzgado de conocimiento solo será exigible al sujeto de prueba, a quien requirió la práctica presencial y al juez de conocimiento, sin perjuicio de que puedan asistir de manera presencial los abogados reconocidos, las partes que no deban declarar, los terceros e intervinientes especiales y demás sujetos del proceso, quienes además podrán concurrir de manera virtual.
Parágrafo. Las audiencias y diligencias que se deban adelantar por la sala de una corporación serán presididas por el ponente, y a ellas deberán concurrir la mayoría de los magistrados que integran la sala, so pena de nulidad.

J U R I S P R U D E N C I A [Mostrar]

Artículo 8°. Notificaciones personales. Las notificaciones que deban hacerse personalmente también podrán efectuarse con el envío de la providencia respectiva como mensaje de datos a la dirección electrónica o sitio que suministre el interesado en que se realice la notificación, sin

necesidad del envío de previa citación o aviso físico o virtual. Los anexos que deban entregarse para un traslado se enviarán por el mismo medio.
El interesado afirmará bajo la gravedad del juramento, que se entenderá prestado con la petición, que la dirección electrónica o sitio suministrado corresponde al utilizado por la persona a notificar, informará la forma como la obtuvo y allegará las evidencias correspondientes, particularmente las comunicaciones remitidas a la persona por notificar.
La notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.
Para los fines de esta norma se podrán implementar o utilizar sistemas de confirmación del recibo de los correos electrónicos o mensajes de datos.
Cuando exista discrepancia sobre la forma en que se practicó la notificación, la parte que se considere afectada deberá manifestar bajo la gravedad del juramento, al solicitar la declaratoria de nulidad de lo actuado, que no se enteró de la providencia, además de cumplir con lo dispuesto en los artículos 132 a 138 del Código General del Proceso.
Parágrafo 1°. Lo previsto en este artículo se aplicará cualquiera sea la naturaleza de la actuación, incluidas las pruebas extraprocesales o del proceso, sea este declarativo, declarativo especial, monitorio, ejecutivo o cualquier otro.
Parágrafo 2°. La autoridad judicial, de oficio o a petición de parte, podrá solicitar información de las direcciones electrónicas o sitios de la parte por notificar que estén en las Cámaras de Comercio, superintendencias, entidades públicas o privadas, o utilizar aquellas que estén informadas en páginas web o en redes sociales.
Parágrafo 3°**.** Para los efectos de lo dispuesto en este artículo, se podrá hacer uso del servicio de correo electrónico postal certificado y los servicios postales electrónicos definidos por la Unión Postal Universal -UPU- con cargo, a la franquicia postal.

Artículo 9°. Notificación por estado y traslados. Las notificaciones por estado se fijarán virtualmente, con inserción de la providencia, y no será necesario imprimirlos, ni firmarlos por el secretario, ni dejar constancia con firma al pie de la providencia respectiva.
No obstante, no se insertarán en el estado electrónico las providencias que decretan medidas cautelares o hagan mención a menores, o cuando la autoridad judicial así lo disponga por estar sujetas a reserva legal.
De la misma forma podrán surtirse los traslados que deban hacerse por fuera de audiencia.
Los ejemplares de los estados y traslados virtuales se conservarán en línea para consulta permanente por cualquier interesado.
Parágrafo. Cuando una parte acredite haber enviado un escrito del cual deba correrse traslado a los demás sujetos procesales, mediante la remisión de la copia por un canal digital, se prescindirá del traslado por Secretaría, el cual se entenderá realizado a los dos (2) días hábiles siguientes al del envío del mensaje y el término respectivo empezará a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje.

Artículo 10. Emplazamiento para notificación personal. Los emplazamientos que deban realizarse en aplicación del artículo 108 del Código General del Proceso se harán únicamente en el registro nacional de personas emplazadas, sin necesidad de publicación en un medio escrito.

Artículo 11. Comunicaciones, oficios y despachos. Todas las comunicaciones, oficios y despachos con cualquier destinatario, se surtirán por el medio técnico disponible, como lo autoriza el artículo 111 del Código General del Proceso.
Los secretarios o los funcionarios que hagan sus veces remitirán las comunicaciones necesarias para dar cumplimiento a las órdenes judiciales mediante mensaje de datos, dirigidas a cualquier entidad pública, privada o particulares, las cuales se presumen auténticas y no podrán desconocerse siempre que provengan del correo electrónico oficial de la autoridad judicial.

Artículo 12. Apelación en materia civil y familia. El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia. se tramitará así:
Sin perjuicio de la facultad oficiosa de decretar pruebas, dentro del término de ejecutoria del auto que admite la apelación, las partes podrán pedir la práctica de pruebas y el juez las decretará únicamente en los casos señalados en el artículo 327 del Código General del Proceso. El juez se pronunciará dentro de los cinco (5) días siguientes.
Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto. Si se decretan pruebas, el juez fijará fecha y hora para la realización de la audiencia en la que se practicaran, se escucharan alegatos y se dictará sentencia. La sentencia se dictará en los términos establecidos en el Código General del Proceso.

Artículo 13. Apelación en materia laboral. El recurso de apelación contra las sentencias y autos dictados en materia laboral se tramitará así:
1. Ejecutoriado el auto que admite la apelación o la consulta, si no se decretan pruebas, se dará traslado a las partes para alegar por escrito por el término de cinco (5) días cada una, iniciando con la apelante. Surtidos los traslados correspondientes, se proferirá sentencia escrita.
Si se decretan pruebas, se fijará la fecha de la audiencia para practicar las pruebas a que se refiere el artículo 83 del Código Procesal del Trabajo y de la Seguridad Social. En ella se oirán las alegaciones de las partes y se resolverá la apelación.
2. Cuando se trate de apelación de un auto se dará traslado a las partes para alegar por escrito por el término de cinco (5) días y se resolverá el recurso por escrito.

Artículo 14. En el informe anual que presenta la Rama Judicial al Congreso de la República se dispondrá de un capítulo especial sobre el estado de avance que se tiene del proceso de transformación digital.

Artículo 15.Vigencia y derogatorias. La presente ley deroga las normas que le sean contrarias y rige a partir de la fecha de su promulgación.

EL PRESIDENTE DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA
JUAN DIEGO GOMEZ JIMENEZ

EL SECRETARIO GENERAL DEL HONORABLE SENADO DE LA REPÚBLICA
GREGORIO ELJACH PACHECO

EL PRESIDENTE DE LA HONORABLE CÁMARA DE REPRESENTANTES
JENNIFER KRISTIN ARIAS FALLA

EL SECRETARIO GENERAL DE LA H. CAMARA DE REPRESENTANTES
JORGE HUMBERTO MANTILLA SERRANO

REPÚBLICA DE COLOMBIA - GOBIERNO NACIONAL

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá, D.C., a los 13 JUNIO DE 2022.

IVÁN DUQUE MÁRQUEZ

EL MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO
JOSÉ MANUEL RESTREPO ABONDANO

EL MINISTRO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO
WILSON RUÍZ OREJUELA

LA MINISTRA DE TECNOLÓGIAS DE LA INFORMACIÓN Y LAS COMUNICACIONES,
CARMEN LIGIA VALDERRAMA ROJAS

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA
NERIO JOSÉ ALVIS BARRANCO

DECRETO 1420 DE 1998

(julio 24)

por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, el artículo 27 del Decreto-ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto-ley 151 de 1998, que hacen referencia al tema de avalúos.

ESTADO DE VIGENCIA: Vigente [Mostrar]

Subtipo: DECRETO REGLAMENTARIO

El Presidente de la República de Colombia, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, especialmente las que le confieren el numeral 11 del artículo 189 de la Constitución Política y el artículo 61 de la Ley 388 de 1997,

DECRETA:

CAPITULO PRIMERO
Disposiciones generales

Artículo 1°. Las disposiciones contenidas en el presente decreto tienen por objeto señalar las normas, procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de los avalúos por los cuales se determinará el valor comercial de los bienes inmuebles, para la ejecución de los siguientes eventos, entre otros:

1. Adquisición de inmuebles por enajenación forzosa.

2. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria.

3. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía judicial.

4. Adquisición de inmuebles a través del proceso de expropiación por vía administrativa.

5. Determinación del efecto de plusvalía.

6. Determinación del monto de la compensación en tratamientos de conservación.

7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del predio objeto de la misma.

8. Determinación de la compensación por afectación por obra pública en los términos que señala el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 2°. Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más probable por el cual éste se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 3°. La determinación del valor comercial de los inmuebles la harán, a través de un avalúo, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o las personas naturales o jurídicas de carácter privado registradas y autorizadas por las lonjas de propiedad raíz del lugar donde se ubiquen los bienes objeto de la valoración.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 4°. La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 y por las demás que las modifiquen y los decretos que las desarrollen para realizar los eventos descritos en el artículo 1° de este decreto.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 5°. Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral 3° del artículo 56 de la Ley 388 de 1997, cuando el avalúo catastral vigente sea resultado de una petición de estimación, según el artículo 13 de la Ley 14 de 1983 o de un autoavalúo en los términos del artículo 14 de la Ley 44 de 1990, deberá tener más de un año de vigencia en el respectivo catastro.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 6°. Como zona o subzona geoeconómica homogénea se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas similares, en cuanto a:

1. Topografía.

2. Normas urbanísticas.

3. Servicios públicos domiciliarios.

4. Redes de infraestructura vial.

5. Tipología de las construcciones.

6. Valor por unidad de área de terreno.

7. Areas Morfológicas Homogéneas.

8. La estratificación socioeconómica.

Parágrafo 1°. Para efectos de la determinación de la compensación de que trata el Decreto-ley 151 de 1998, para el cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios y para la delimitación de las unidades de actuación urbanística, se entienden como áreas morfológicas homogéneas las zonas que tienen características análogas en cuanto a tipologías de terreno, edificación o construcción, usos e índices derivados de su trama urbana original.

Parágrafo 2°. En desarrollo del presente decreto, podrán tomarse como referencia las zonas homogéneas físicas elaboradas por las autoridades catastrales en sus procesos de formación catastral o de actualización de la formación catastral.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 7°. Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuviesen reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica homogénea o en la zona homogénea física previstas en el artículo 6° del presente decreto, al 24 de julio de 1997.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

CAPITULO SEGUNDO
De las personas naturales o jurídicas que realizan avalúos y de las lonjas de propiedad raíz

Artículo 8°. Las personas naturales o jurídicas de carácter privado que realicen avalúos en desarrollo del presente decreto, deberán estar registradas y autorizadas por una lonja de propiedad raíz domiciliada en el municipio o distrito donde se encuentre el bien objeto de la valoración.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 9°. Se entiende por lonja de propiedad raíz las asociaciones o colegios que agrupan a profesionales en finca raíz, peritazgo y avalúo de inmuebles.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 10. Las lonjas de propiedad raíz interesadas en que los avaluadores que tiene afiliados realicen los avalúos a los que se refiere el presente decreto, elaborarán un sistema de registro y de acreditación de los avaluadores.

El registro que llevará cada lonja de sus avaluadores deberá tener un reglamento que incluirá, entre otros, los mecanismos de admisión de los avaluadores, los derechos y deberes de éstos, el sistema de reparto de las solicitudes de avalúo, el régimen de inhabilidades, incompatibilidades, impedimentos y prohibiciones de los avaluadores, las instancias de control y el régimen sancionatorio.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 11. La entidad privada a la cual se le solicite el avalúo y la persona que lo adelante, serán solidariamente responsables por el avalúo realizado de conformidad con el la ley.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

CAPITULO TERCERO
Procedimiento para la elaboración y controversia de los avalúos

Artículo 12. La entidad o persona solicitante podrá solicitar la elaboración del avalúo a una de las siguientes entidades:

1. Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el municipio o distrito donde se encuentren ubicados el o los inmuebles objeto de avalúo, la cual designará para el efecto uno de los peritos privados o avaluadores que se encuentren registrados y autorizados por ella.

2. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer avalúos de los inmuebles que se encuentren ubicados en el territorio de su jurisdicción.

Parágrafo. Dentro del término de la vigencia del avalúo, no se podrá solicitar el mismo avalúo a otra entidad autorizada, salvo cuando haya vencido el plazo legal para elaborar el avalúo contratado.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 13. La solicitud de realización de los avalúos de que trata el presente decreto deberá presentarse por la entidad interesada en forma escrita, firmada por el representante legal o su delegado legalmente autorizado, señalando el motivo del avalúo y entregado a la entidad encargada los siguientes documentos:

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos.

2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.

3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.

4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble motivo de avalúo, según el caso.

5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio o parcelación cuando fuere del caso.

6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilite la utilización total o parcial del inmueble como consecuencia de la afectación.

Parágrafo 1°. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

Parágrafo 2°. El plazo para la realización de los avalúos objeto del presente decreto es máximo de treinta (30) días hábiles, salvo las excepciones legales, los cuales se contarán a partir del día siguiente al recibo de la solicitud con toda la información y documentos establecidos en el presente artículo.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 14. Las entidades encargadas de adelantar los avalúos objeto de este decreto, así como las lonjas y los avaluadores no serán responsables de la veracidad de la información recibida del solicitante, con excepción de la concordancia de la reglamentación urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El avaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe; o cuando las inconsistencias impidan la correcta realización del avalúo, deberá informar por escrito de tal situación a la entidad solicitante dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al conocimiento de las mismas.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 15. La entidad solicitante podrá pedir la revisión y la impugnación al avalúo dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha en que la entidad que realizó el avalúo se lo ponga en conocimiento.

La impugnación puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión.

Artículo 16. Se entiende por revisión el trámite por el cual la entidad solicitante, fundada en consideraciones técnicas, requiere a quien practicó el avalúo para que reconsidere la valoración presentada, a fin de corregirla, reformarla o confirmarla.

La impugnación es el trámite que se adelanta por la entidad solicitante del avalúo ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para que éste examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 17. Corresponde a la entidad y al perito que realizaron el avalúo pronunciarse sobre la revisión planteada dentro de los quince (15) días siguientes a su presentación.

Al Instituto Geográfico Agustín Codazzi le corresponde resolver las impugnaciones en todos los casos.

Una vez decidida la revisión y si hay lugar a tramitar la impugnación, la entidad que decidió la revisión enviará el expediente al Instituto Geográfico Agustín Codazzi dentro de los tres (3) días hábiles siguientes al de la fecha del acto por el cual se resolvió la revisión.

Parágrafo 1°. Al decidirse la revisión o la impugnación, la entidad correspondiente podrá confirmar, aumentar o disminuir el monto del avalúo.

Parágrafo 2°. El plazo para resolver la impugnación será de quince (15) días hábiles y se contará desde el día siguiente a la fecha de presentación de la impugnación.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 18. En cuanto no sea incompatible con lo previsto en este decreto, se aplicarán para la revisión e impugnación lo previsto en los artículos 51 a 60 del Código Contencioso Administrativo o demás normas que lo modifiquen o sustituyan.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 19. Los avalúos tendrán una vigencia de un (1) año, contados desde la fecha de su expedición o desde aquella en que se decidió la revisión o impugnación.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

CAPITULO CUARTO
De los parámetros y criterios para la elaboración de avalúos

Artículo 20. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones y la personas naturales o jurídicas registradas y autorizadas por las lonjas en sus informes de avalúo, especificarán el método utilizado y el valor comercial definido independizando el valor del suelo, el de las edificaciones y las mejoras si fuere el caso, y las consideraciones que llevaron a tal estimación.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 21. Los siguientes parámetros se tendrán en cuenta en la determinación del valor comercial:

1. La reglamentación urbanística municipal o distrital vigente al momento de la realización del avalúo en relación con el inmueble objeto del mismo.

2. La destinación económica del inmueble.

3. Para los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, el avalúo se realizará sobre las áreas privadas, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

4. Para los inmuebles que presenten diferentes características de terreno o diversidad de construcciones, en el avalúo se deberán consignar los valores unitarios para cada uno de ellos.

5. Dentro de los procesos de enajenación y expropiación, que afecten parcialmente el inmueble objeto del avalúo y que requieran de la ejecución de obra de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinará en forma independiente y se adicionará al valor estimado de la parte afectada del inmueble para establecer su valor comercial.

6. Para los efectos del avalúo de que trata el artículo 37 de la Ley 9ª de 1989, los inmuebles que se encuentren destinados a actividades productivas y se presente una afectación que ocasione una limitación temporal o definitiva a la generación de ingresos provenientes del desarrollo de las mismas, deberá considerarse independientemente del avalúo del inmueble, la compensación por las rentas que se dejarán de percibir hasta por un período máximo de seis (6) meses.

7. Cuando el objeto del avalúo sea un inmueble declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, por no existir bienes comparables en términos de mercado, el método utilizable será el de reposición como nuevo, pero no se descontará la depreciación acumulada,

también deberá afectarse el valor por el estado de conservación física del bien. Igualmente, se aceptará como valor comercial de dicho inmueble el valor de reproducción, entendiendo por tal el producir el mismo bien, utilizando los materiales y tecnología con los cuales se construyó, pero debe tenerse en cuenta las adecuaciones que se le han introducido.

8. La estratificación socioeconómica del bien.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 22. Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

A. Para el terreno:

1. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma.

2. Clases de suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección.

3. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio.

4. Tipo de construcciones en la zona.

5. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así como la infraestructura vial y servicio de transporte.

6. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.

7. La estratificación socioeconómica del inmueble.

B. Para las construcciones:

1. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente.

2. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados.

3. Las obras adicionales o complementarias existentes.

4. La edad de los materiales.

5. El estado de conservación física.

6. La vida útil económica y técnica remanente.

7. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido.

8. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.

C. Para los cultivos:

1. La variedad.

2. La densidad del cultivo.

3. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo.

4. El estado fitosanitario.

5. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 23. En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y prestación de los avalúos de que trata el presente decreto serán señaladas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, mediante resolución que deberá expedir dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la publicación de este decreto, la cual deberá publicarse en el ***Diario Oficial.***

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 24. Para calcular el daño emergente en la determinación del valor del inmueble objeto de expropiación, según el numeral 6 del artículo 62 de la Ley 388 de 1997, se aplicarán los parámetros y criterios señalados en este decreto y en la resolución que se expida de conformidad con el artículo anterior.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 25. Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, se deberá aplicar uno de los siguientes métodos observando los parámetros y criterios mencionados anteriormente o, si el caso lo amerita varios de ellos: el método de comparación o de mercado, el de renta o capitalización por ingresos, el de costo de reposición o, el residual. La determinación de las normas metodológicas para la utilización de ellos, será materia de la resolución de que trata el artículo 23 del presente decreto.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación. Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si éste lo encontrara válido lo adoptará por resolución de carácter general.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 26. Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el artículo anterior, el avaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

CAPITULO QUINTO
Disposiciones finales

Artículo 27. Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tienen o no el carácter de Vivienda de Interés Social, para adelantar los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9ª de 1989 y del artículo 95 de la Ley 388 de 1997, se tendrá en cuenta la totalidad del inmueble, incluyendo tanto el terreno como la construcción o mejora.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 28. Cuando para efectos de los programas de titulación masiva que adelanten las entidades autorizadas se requiera del avalúo del terreno y de múltiples construcciones, podrá acudirse a métodos masivos de avaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 29. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que cumpla sus funciones y las lonjas informarán trimestralmente por escrito al Ministerio de Desarrollo Económico a más tardar el 30 de enero, 30 de abril, el 30 de julio y 30 de octubre de cada año, acerca del precio y características de la totalidad de los inmuebles que hayan avaluado en aplicación del presente decreto. Esta información se destinará a alimentar el sistema de información urbano de que trata el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y deberá remitirse en los formularios que para tal efecto diseñe el Ministerio de Desarrollo Económico. También tendrán la misma información a disposición de los observatorios inmobiliarios municipales y distritales que se conformen.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 30. Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, éstas no se tendrán en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Lo dispuesto en este artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente decreto.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 31. Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 75, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, del primer plan de ordenamiento territorial que adopte cada municipio o distrito, el precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será el del 24 de julio de 1997.

Para los siguientes planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será aquella en que se inicie la revisión del Plan, de conformidad con lo

previsto en el artículo 23 de la Ley 388 de 1997.

Para los instrumentos que desarrollan los planes de ordenamiento territorial la fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo del precio o valor comercial de los inmuebles antes de la acción urbanística generadora del efecto plusvalía, será la del año inmediatamente anterior a la adopción del instrumento que desarrolla el plan.

Parágrafo. Los valores comerciales a que hace referencia el presente artículo, serán ajustados a valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolla.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 32. La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997, requiere que previamente el municipio o distrito haya adoptado el correspondiente plan de ordenamiento territorial, plan básico de ordenamiento territorial o esquema de ordenamiento territorial de que trata la Ley 388 de 1997.

TEXTO CORRESPONDIENTE A [Mostrar]

Artículo 33. El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Publíquese y cúmplase.

Dado en Santa Fe de Bogotá, D. C., a 24 de julio de 1998.

ERNESTO SAMPER PIZANO

El Ministro de Hacienda y Crédito Público,

Antonio José Urdinola Uribe.

El Ministro de Desarrollo Económico,

Carlos Julio Gaitán González

RESOLUCIÓN NÚMERO **620** DE 2008
(23 Septiembre 2008)

Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO "AGUSTÍN CODAZZI"

En uso de las facultades legales y en especial de las que le confieren los estatutos aprobados por el Decreto 2113 de 1992, el Decreto 208 de 2004 y el Decreto 1420 de 1998.

CONSIDERANDO:

Que es de suma importancia tener procedimientos unificados, claros y actualizados para que las personas que se encarguen de realizar los avalúos especiales puedan contar con un marco único para su ejecución.

RESUELVE:

CAPÍTULO I
DEFINICIONES

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

Parágrafo.- Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años; y para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

Artículo 3º.- Método de costo de reposición. Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$Vc = \{Ct – D\} + Vt$$

En donde:

Vc = Valor comercial
Ct = Costo total de la construcción
D = Depreciación
Vt = Valor del terreno

Parágrafo.- Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini, para lo cual se

presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4º. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

Artículo 5º.- Clasificación del suelo. La clasificación del suelo en urbano, de expansión urbana, rural, suburbano y de protección, son clases y categorías establecidas en el Capítulo IV de la Ley 388 de 1997. Por lo tanto, para establecer si un predio se encuentra dentro de cualquiera de ellas, el único elemento a tener en cuenta es el acuerdo que adopta el Plan de Ordenamiento Territorial que define dicha clasificación. (Ver artículos 30 a 35 de la Ley 388 de 1997).

Artículo 6º.- Etapas para elaboración de los avalúos. Para la elaboración de los avalúos utilizando cualquiera de los métodos enunciados anteriormente deben realizarse las siguientes etapas:

1. Revisión de la documentación suministrada por la entidad peticionaria, y si hace falta algo de lo previsto en el artículo 13 del Decreto 1420 de 1998 se procede a solicitarlo por escrito.

2. Definir y obtener la información que adicionalmente se requiere para la correcta identificación del bien. Se recomienda especialmente cartografía de la zona o fotografía aérea, para la mejor localización del bien.

3. De conformidad con lo previsto en el artículo 14 del Decreto 1420 de 1998, verificar la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito donde se encuentre localizado el inmueble. En el evento de contar con un concepto de uso del predio emitido por la entidad territorial correspondiente, el avaluador deberá verificar la concordancia de este con la reglamentación urbanística vigente.

4. Reconocimiento en terreno del bien objeto de avalúo. En todos los casos dicho reconocimiento deberá ser adelantado por una persona con las mismas características técnicas y profesionales de la persona que ha de liquidar y firmar el avalúo.

5. Siempre que sea necesario se verificarán las mediciones y el inventario de los bienes objeto de la valoración. En caso de edificaciones deberán constatarse en los planos las medidas y escalas en que se presente la información. Y cuando se observen grandes inconsistencias con las medidas se informará al contratante sobre las mismas.

6. En la visita de reconocimiento deberán tomarse fotografías que permitan identificar las características más importantes del bien, las cuales posteriormente permitirán sustentar el avalúo.

7. Cuando se realicen las encuestas, deberán presentarse las fotografías de los inmuebles, a los encuestados para una mayor claridad del bien que se investiga.

8. Aun cuando el estudio de los títulos es responsabilidad de la entidad interesada, una correcta identificación requiere que el perito realice una revisión del folio de matrícula inmobiliaria para constatar la existencia de afectaciones, servidumbres y otras limitaciones que puedan existir sobre el bien; excepto para la determinación de los avalúos en la participación de plusvalías.

Artículo 7º.- Identificación física del predio. Una correcta identificación física del predio deberá hacerse teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Localización, dirección clara y suficiente del bien. En las entidades Territoriales con múltiples nomenclaturas es necesario hacer referencia a ellas como un elemento de claridad de la identificación.

2. Los linderos y colindancias del predio. Para una mejor localización e identificación de los linderos y colindantes el número catastral es de gran ayuda, por lo cual, si en la información suministrada por la entidad peticionaria no está incluido, el perito lo debe conseguir.

3. Topografía. Caracterización y descripción de las condiciones fisiográficas del bien. Es indispensable en este aspecto detectar limitaciones físicas del predio tales como taludes, zonas de encharcamiento, o inundación permanente o periódica del bien.

4. Servicios públicos. Investigación de la existencia de redes primarias, secundarias y acometidas a los servicios públicos. Adicionalmente, la calidad de la prestación de los servicios, referidos a factores tales como volumen y temporalidad de la prestación del servicio. En caso que la zona o el predio cuente con servicios complementarios (Teléfono, gas, alumbrado público) estos deben ser tenidos en cuenta.

5. En cuanto a las vías públicas, además de establecer la existencia y sus características, es necesario tener en cuenta el estado de las mismas. Como elemento complementario es importante analizar la prestación del servicio de transporte. En el análisis de las vías inmediatas y adyacentes, debe tenerse en cuenta: Tipo de vía, características y el estado en que se encuentran.

Parágrafo.- Para una mejor identificación física de los predios, se recomienda la consulta de las Zonas Homogéneas Físicas que determina la entidad catastral, las cuales suministran en forma integrada información del valor potencial, la pendiente, el clima, las vías, disponibilidad de aguas superficiales, uso del suelo, en la zona rural. La pendiente, uso del suelo y de las construcciones, servicios públicos domiciliarios, vías y tipología de las construcciones dedicadas a la vivienda en las zonas urbanas.

El tamaño y la forma del predio. Cuando la norma de uso defina tamaño mínimo para adelantar construcciones es indispensable comparar dichos parámetros legales con el del predio para determinar el precio.

Es necesario tener en cuenta que no siempre a mayor tamaño del predio, el precio unitario es menor, sino que está relacionado con la tendencia de usos en la zona permitidos por la norma urbanística.

En cuanto a la forma, sin pretender que exista una forma óptima, la que tenga el predio puede influir en la determinación del precio unitario, por ejemplo predios con frentes muy estrechos sobre la vía tienen un impacto negativo sobre el precio unitario.

Uso. Es indispensable tener en cuenta el uso que se le esté dando al bien para compararlo con el legalmente autorizado por las normas urbanísticas, pues cuando el uso no corresponda al permitido, no se tendrá en consideración para la determinación del valor comercial y deberá dejarse expresa constancia de tal situación en el avalúo.

Artículo 8º.- Identificación legal. En el aspecto legal se debe prestar especial atención a las afectaciones de uso que pesen sobre los inmuebles y para lo cual es necesario verificar que en el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre inscrita tal afectación, teniendo en cuenta lo prescrito en el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, así como a los plazos de validez de la afectación. En caso de no estar inscrita la afectación, se considera inexistente para efectos del avalúo.

Cuando el bien objeto de avalúo haga referencia a construcciones, instalaciones y anexos, es necesario tener en cuenta los materiales que la conforman y el estado de conservación en que se encuentran, además de su edad.

Cuando existan servidumbres aparentes y continuas sobre el bien deberán tenerse en cuenta en el avalúo y dejar constancia de esta situación.

Parágrafo.- Es necesario que el perito establezca si existe pago de la servidumbre para ser descontado del valor final o por el contrario manifestar el hecho.

Artículo 9º.- Consulta a expertos avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que éstas

son un apoyo al proceso valuatorio, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa.

La encuesta debe hacer referencia al propio bien investigado y debe constatarse que el entrevistado lo conoce tanto en sus aspectos negativos como positivos. Si existen limitantes legales, debe hacerse mención de ellas para que el encuestado lo tenga en cuenta en la estimación del valor.

El perito avaluador debe informar con toda claridad sobre la normatividad urbanística del inmueble. En el caso de terrenos sin construir, en desarrollo o condición similar, se debe aportar al encuestado los cálculos previos realizados de la potencialidad urbanística y de desarrollo del predio.
Las encuestas solo se podrán realizar cuando el perito no haya podido obtener datos (ofertas o transacciones recientes) o cuando tenga dudas de los resultados encontrados.

La encuesta debe hacerse con referencia a las unidades de área que usualmente se utilizan en la zona, (hectárea, fanegada, plaza, cuadra) y posteriormente hacer la conversión.

La encuesta debe hacerse para unidades de área, y verificar que al hacer la liquidación del total del área de avalúo la persona encuestada encuentre razonable el valor hallado.

Cuando el predio cuente con características diferentes dentro de él, la encuesta debe hacerse para cada una de ellas separadamente y no sobre valores promedios.

El perito debe haber hecho una estimación previa del valor asignable y cuando la información obtenida en la encuesta difiera sustancialmente del encontrado, deberá manifestarlo para que el encuestado pueda explicar las posibles razones de tal diferencia.

En la selección de la persona a investigar debe tenerse en cuenta el conocimiento que tenga del mercado y la idoneidad de ella, además que no tengan interés directo en el bien.

Los valores obtenidos por encuesta no se podrán incluir como parte de la definición del precio y, por lo tanto, no podrán incluirse o promediarse con los valores encontrados

en el mercado. Esta prohibición se aplica tanto a las valoraciones puntuales como a las técnicas masivas de valoración.

Parágrafo.- En el caso que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

CAPÍTULO II
APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS

Artículo 10º.- Método de Comparación o de mercado. Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Artículo 11º.- De los cálculos matemáticos estadísticos y la asignación de los valores. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, éstos deben ser verificados, confrontados y ajustados antes de ser utilizados en los cálculos estadísticos.

Se reitera que la encuesta solo se usará para comparar y en los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de ofertas, de transacciones o de renta producto de la aplicación de los métodos valuatorios, la encuesta no podrá ser tenida en cuenta para la estimación del valor medio a asignar.

Para tal fin es necesario calcular medidas de tendencia central y la más usual es la media aritmética. Siempre que se acuda a medidas de tendencia central es necesario calcular indicadores de dispersión tales como la varianza y el coeficiente de variación (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el más probable valor asignable al bien.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) ó a menos (-) 7,5%; no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar el número de puntos de investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

En caso que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacía donde tiende a desplazarse la información, pero no podrá sobrepasar el porcentaje encontrado en las medidas de dispersión.

Cuando las muestras obtenidas sean para hallar el valor de las construcciones y se quieran trabajar en un sistema de ajuste de regresión, será necesario que se haga por lo menos el ajuste para tres ecuaciones (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) y se tomará la más representativa del mercado.

Artículo 12.- Cuando se trate de avaluar un lote cuya forma es irregular respecto de los lotes investigados, este valor debe ser ajustado para el bien objeto de valoración, utilizando fórmulas o sistemas adecuados, como los que se presentan en Capítulo VII - De las fórmulas Estadísticas de la presente Resolución: valor final de terreno por influencia de forma

Artículo 13º.- Método de Costo de Reposición. En desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, en que debe incurrirse

para la realización de la obra. Después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localiza el inmueble.

Al valor definido como costo total se le debe aplicar la depreciación.

Parágrafo 1.-Este método se debe usar en caso que el bien objeto de avalúo no cuente con bienes comparables por su naturaleza (colegios, hospitales, estadios, etc.) o por la inexistencia de datos de mercado (ofertas o transacciones) y corresponda a una propiedad no sujeta al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 2.-Para depreciar los equipos especiales que posea el bien, se emplea el método lineal, tomando en cuenta la vida remanente en proporción a la vida útil establecida por el fabricante.

Artículo 14º.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el calculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del calculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

El valor resultante de esta técnica es el valor total del inmueble, es decir, del valor del terreno y del valor de la construcción sobre él edificada, por lo tanto, al valor obtenido no se debe agregar el valor de la construcción.

Cuando se requiera presentar en el avaluó de forma independiente, tanto el valor del terreno como el de la construcción, se deberá hacer de la siguiente forma: calcular por el método de reposición el valor de la construcción y descontarla al valor total del inmueble.

Artículo 15º.- Para la estimación del precio de un terreno en bruto, cuando por las condiciones del mercado no se pueda estimar directamente, se calculará partiendo del valor del terreno urbanizado, y se aplicará la siguiente formula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu}{1+g} - Cu \right\}$$

En donde:

% AU	Porcentaje área útil.
Vtu	Valor del terreno urbanizado
g	Ganancia por la acción de urbanizar.
Cu	Costos de urbanismo. (Debe incluir los costos financieros y no solo los de obra)

Parágrafo 1.-Por porcentaje de área útil se entiende el resultado de dividir el área útil de cada predio, por el área total de cada predio o predios sujetos a plan parcial; al tenor de lo establecido en el Decreto 2181 de 2006.

Parágrafo 2.-Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determine.

Artículo 16º.- Método de capitalización de rentas o ingresos. Es necesario realizar la investigación de los contratos que regulen la posibilidad de generar rentas o ingresos, tales como los de arrendamiento, para bienes comparables y deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

1. Que dichos contratos tengan menos de un (1) año de suscritos.

2. Que el canon de arrendamiento no sobrepase los topes legales.

3. Que los montos relacionados con el pago de servicios públicos y las cuotas de administración, no se incluyan en el cálculo correspondiente para la aplicación del método.

4. Los arrendamientos a comparar deben referirse a inmuebles que tengan rentas de acuerdo con la norma de uso del terreno o de las construcciones.

5. Las rentas a tener en cuenta para el cálculo del valor comercial de la propiedad deben estar asociadas exclusivamente al inmueble y no a la rentabilidad de la actividad económica que en él se realiza.

6. La tasa de capitalización (i) utilizada en este método debe proceder de la relación calculada entre el canon de renta y el valor comercial de las propiedades similares al inmueble objeto de avalúo, en función del uso o usos existentes en el predio y de localización comparable.

Artículo. 17º.- El método de capitalización de ingresos para aplicarlo a cultivos deberá referirse a ingresos netos del cálculo de flujo de caja, traídos a valor presente. Debe mejorarse, haciendo claridad respecto a la inversión o costo de instalación y los costos de mantenimiento del cultivo de su etapa improductiva, lo mismo que al arrendamiento.

CAPÍTULO III
PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS

Artículo 18o.- Avalúos de bienes sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El avalúo se practicará únicamente para las áreas privadas que legalmente existan, teniendo en cuenta los derechos provenientes de los coeficientes de copropiedad.

En los bienes que están sometidos al régimen de propiedad horizontal, la identificación debe hacerse en dos sentidos:

1. Conformidad del régimen de propiedad con las normas generales. Las cubiertas son bienes comunes, así se hayan establecido como área privada.

2. La conformidad de las áreas existentes con las establecidas en el régimen de propiedad horizontal.

3. Cuando el bien se refiera a parqueaderos o garajes es necesario establecer si tienen restricciones tales como servidumbres, o se refieren a bienes comunes de uso exclusivo, que aun cuando influyen en el avalúo, no se les debe asignar valor independiente.

4. Los bienes comunes son inseparables de las áreas de derecho privado, lo que restringe su comercialización independiente y esto influye en su valor comercial, así estos sean de uso exclusivo.

Artículo 19º.- Avalúos de bienes no sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. Cuando el bien no esté sometido al régimen de propiedad horizontal, pero por su uso y conformación se asimile, ya sean a oficinas, locales o unidades independientes, como apartamentos y demás, si la investigación se realizó para bienes que sí están sometidos a régimen de propiedad horizontal, es necesario que para la correcta liquidación se realice la siguiente operación:

$$V.T. = (A.P.) * (V.U.P)$$
$$A.P. = A.T.C. – A.C.$$

En donde:

V. T.	Valor Total de la propiedad
A.P.	Área Privada
A.T.C.	Área Total Construída
A.C.	Áreas Comunes
V.U. P.	Valor unitario Privado

Si los garajes o parqueaderos tienen servidumbre, los precios no podrán asimilarse a los que no tienen esta restricción.

Los valores unitarios investigados ya incluyen el valor del terreno, por lo tanto el resultado obtenido (V.T.) corresponde al valor comercial de todo el inmueble por lo cual no debe agregarse el valor del terreno.

Artículo 20.- Procedimiento en caso de solicitudes de vivienda de Interés Social (VIS). Cuando se requiera realizar avalúos destinados para que la autoridad competente establezca si una vivienda o grupo de viviendas tienen el carácter de vivienda de Interés Social deberá adoptarse el siguiente procedimiento:

1. Para el avalúo de la construcción: El perito podrá seleccionar una muestra tomando como base el archivo catastral del barrio, urbanización o zona, que incluya calificaciones de construcciones mínimas, medias y máximas, con una cobertura espacial representativa y donde se incorporen predios con grandes áreas de construcción.

   Con las fichas catastrales de los predios seleccionados deberá realizar un recorrido y una comprobación de las calificaciones. Dentro del recorrido deberá complementar la muestra visitando aquellas viviendas que tengan las mejores características constructivas y procederá a calificarlas con el mismo formulario que se empleó para las otras. En estos casos es necesario que se tome como mínimo la información del nombre del propietario, ocupante o poseedor, dirección y número predial, con la cual podrá verificar en la oficina de catastro sus inscripciones.

   Una vez se verifiquen las calificaciones de las construcciones procederá a realizar el avalúo comercial de los predios de la muestra. Para que la muestra tenga significancia estadística ésta debe tener un mínimo de 15 datos, pero el número de puntos de investigación debe aumentarse en la medida que el universo a avaluar sea numeroso. Con esta muestra deberá proceder a realizar el cálculo de las ecuaciones (ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas) y seleccionar la que mejor se ajuste al comportamiento de los precios del barrio o zona. Se debe tener en cuenta que la variable dependiente es el precio por metro cuadrado y la independiente es la calificación.

   Con la ecuación seleccionada se estimarán unos avalúos incluidos en la muestra multiplicando las áreas de cada predio por el valor encontrado en la

ecuación, con el fin de constatar los resultados obtenidos. Finalmente se liquidan los predios de todo el barrio o urbanización.

Cuando el barrio o zona no tenga formación catastral en la cual apoyarse se deberá visitar y calificar cada uno de los predios objeto de avalúo.

2. Para el avalúo del terreno: Para la realización del avalúo del terreno se podrá tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio si éstas tienen menos de dos (2) años. En caso de que las zonas tengan una antigüedad superior se tendrán en cuenta, pero se requiere que en el proceso se realice la actualización de las variables y en consecuencia se ajusten las zonas.

   El procedimiento para estimar los valores de los avalúos previstos en el numeral 3o. del artículo 3o. del Decreto 540 de 1998 en aplicación de la Ley 1001 de 2005, es el siguiente:

   Se deben investigar lotes de terreno en los cuales no existan construcciones.

   En cada zona se deberá realizar investigación para un mínimo de tres lotes, número que debe ampliarse en función del área de la zona, número de predios, u otras características que den indicación que tres (3) son insuficientes. Si la media aritmética presenta una dispersión mayor al 7,5%, es necesario entrar a reforzar la investigación incluyendo nuevos puntos de muestra. Si la dispersión continúa, la zona física debe dividirse y generar dos o más zonas geoeconómicas.

   Cuando en el programa de titulación se estén empleando los planos autorizados en el Decreto 2157 de 1995, la liquidación de los avalúos del terreno debe hacerse con el área reportada en el respectivo plano.

Artículo 21º.- Cálculo del valor de la compensación debida por la afectación a causa de una obra pública. La forma para calcular este valor será:

1. Estímese el valor comercial del bien antes de la afectación.

2. Tómese como base dicho valor y estime el rendimiento financiero, con la tasa de interés bancaria corriente certificada por la Superintendencia Financiera de

Colombia existente en el momento de la afectación, el cual se multiplicará por el número de meses que dure la afectación.

3. Si el bien es susceptible de producir renta (independientemente que lo esté utilizando el propietario) dicho canon mensual multiplicado por el número de meses que dure la afectación, podrá tomarse como el valor de compensación durante el tiempo de afectación. Para su estimación deberán tomarse los valores de arrendamientos de bienes comparables que existan en el entorno.

4. Si la estimación de dicho valor se hace a "posteriori" independiente que se vaya a adquirir o no el predio; el valor de la compensación será calculado de la siguiente manera: Se calcula el avalúo comercial que tenía el bien en el momento de aplicarse la afectación legalmente y con base en dicho valor se calcula el rendimiento financiero, tomando la tasa de interés bancario menos lo que corresponda al IPC del período que estuvo afectado, siempre y cuando el bien siga en cabeza del propietario. (Ver Capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Para estimar el monto de la compensación de las rentas o ingresos que se dejan de percibir por una limitación temporal o definitiva (numeral 6° del artículo 21, decreto 1420 de 1998) se deberán tener en cuenta:

– Las declaraciones para efectos tributarios.

– El balance contable que se presente para la Cámara de Comercio.

En caso de que la empresa no esté obligada a presentar ninguna de las anteriores, deberá probar la utilidad neta del negocio de por lo menos los seis meses anteriores, mediante un estado de pérdidas y ganancias mensual firmado por un contador público titulado, con matrícula profesional vigente.

Esta utilidad neta mensual debe multiplicarse por los meses que se hayan establecido como período de compensación.

Si en el plan de ordenamiento o decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas se autorizan acciones generadoras de plusvalía en la zona y en ella existen afectaciones en razón del plan vial u otras obras públicas, es necesario tener en cuenta lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 9a. de 1989, en lo que se refiere a las áreas.

Artículo 22º.- Determinación del valor del suelo de bienes inmuebles de interés cultural. Para efecto de lo dispuesto en el literal b) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998, la determinación del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento urbanístico de conservación histórica o arquitectónica, se sujetará al siguiente procedimiento:

1. Determinar el valor total del inmueble aplicando el método de comparación o de mercado y/o el método de capitalización de rentas o ingresos.

2. El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.

Parágrafo.- Hecho el cálculo anterior, se deberá dar aplicación a lo establecido en los literales c) y d) del artículo 11 del Decreto Ley 151 de 1998 y el parágrafo 2 del artículo 2 del Decreto 1337 de 2002 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 23.- Valoración de predios en áreas de renovación urbana. La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, se hará con base en las normas urbanísticas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

Artículo 24.- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

CAPÍTULO IV
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Artículo 25º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. El precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se determinará teniendo en cuenta las condiciones jurídicas, físicas y económicas vigentes antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el método de mercado y/o de renta. Este valor se denominara precio de referencia (P_1).

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación se determinara el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por m2 de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este valor se determinará haciendo uso del método (técnica) residual y el método de comparación o de mercado. Este valor se denominará nuevo precio de referencia (P_2).

3. El mayor valor generado por m2, se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1), ajustado a valor presente aplicando el IPC a la fecha de adopción del plan parcial o de las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias.

4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Artículo 26º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del cambio de uso. Para establecer el efecto de plusvalía debe observarse el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, utilizando cualquiera de los métodos valuatorios previstos en la presente Resolución. Este valor se denominará precio de referencia (P_1).

2. Se determinará el nuevo precio comercial en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Para ello, se utilizará el método de comparación o mercado y/o (técnica) residual. Este precio se denominará nuevo precio de referencia (P_2).

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P_2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P_1).

4. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Parágrafo 1.- Si no existiere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o sub-zona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3 del artículo 4 del Decreto 1788 de 2004.

Si existe norma, pero a pesar de ello se presenta un uso más rentable, el avalúo de la zona en las condiciones anteriores de que habla la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

Parágrafo 2.- Para el avalúo de referencia deberá buscarse dentro del municipio una zona que presente características similares a las que se establecen en la acción urbanística, especialmente en cuanto al uso y realizar la investigación de mercado en ellas, para establecer el probable precio que adquirirá la tierra por causa de la nueva autorización de uso y que deberá entenderse como el precio de referencia.

Para este caso como en el anterior, las zonas homogéneas físicas elaboradas para efectos catastrales se utilizarán según lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto 1420 de 1998.

Artículo 27º.- Cálculo del efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo.- Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente Resolución.

CAPÍTULO V
OTRAS DISPOSICIONES

Artículo 28º.- Avalúo de áreas de cesión. Cuando sea necesario avaluar las áreas de cesión, para efectos de compensación, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a. de 1989, el avalúo debe realizarse a valores comerciales del terreno urbanizado, así el terreno al momento del avalúo se encuentre en bruto.

Artículo 29°.- Avalúos en las zonas rurales. Los métodos enunciados anteriormente también se aplican en la zona rural pero es necesario tener en cuenta algunas particularidades propias de las áreas rurales:

- Clasificación de los suelos según su capacidad de uso, manejo y aptitud.

- Fuentes de agua natural o artificial y disponibilidad efectiva de ellas, en forma permanente o transitoria.

- Vías internas y de acceso.

- Topografía.

- Clima, temperatura, precipitación pluviométrica y su distribución anual.

- Posibilidades de adecuación.

- Cultivos: tipo, variedad densidad de siembra, edad, estado fitosanitario, y cuando se refiera a bosques es necesario determinar claramente si éste es de carácter comercial cultivado o protector.

Parágrafo.- Para una mejor estimación del valor de los cultivos es necesario que exista un inventario técnico del cultivo. Cuando se trate de bosques se debe solicitar a la entidad interesada que suministre un inventario forestal, para una correcta valoración.

Artículo 30º.- Además de los aspectos planteados a nivel general de los métodos, en los avalúos de bienes en las zonas rurales deben tenerse en cuenta aspectos tales como:

En la zona rural deberá registrarse la distancia en kilómetros desde la cabecera municipal hasta el sitio de acceso al bien, señalando la vía sobre la cual se hace el recorrido. En los casos en que se requiera más de un medio de transporte, deberán relacionarse las distancias en cada una de ellos.

En la zona rural deberán consultarse los estudios de suelos para conocer las condiciones agronómicas, que faciliten o impidan los cultivos. Al respecto debe conocerse el número de cosechas anuales.

En cuanto al agua deben tenerse en cuenta los requerimientos mínimos del cultivo y las características de las adecuaciones que se hayan introducido al terreno, tales como canales de riego y drenaje y la disponibilidad efectiva de aguas. Adicionalmente,

deben estudiarse las condiciones de encharcamiento o inundación a que estén sujetos los bienes.

Artículo 31º.- En los bienes de tipo rural cuando se utilicen las encuestas debe verificarse si el valor asignado por el encuestado incluye las mejoras, tales como cultivos, construcciones y anexos o si por el contrario solo se refiere al suelo o terreno, y en caso que no estén incluidas para su avalúo podrá emplearse el método de costo de reposición, o el precio de mercado que tiene una construcción similar, en la cabecera municipal respectiva.

Cuando en el avalúo de bienes rurales se deban incluir cultivos su valoración debe hacerse teniendo en cuenta el valor presente de la producción futura, descontando los costos de mantenimiento y explotación del mismo. (Flujo de caja neto).

Parágrafo 1.- Con el objeto de descontar el efecto que pueda tener el mayor o menor tamaño de los predios en la muestra seleccionada deben ser de áreas equivalentes.

Parágrafo 2.- Si el bien objeto de avalúo incluye construcciones, es necesario en las encuestas, determinar si el valor dado por los entrevistados también las incluyen.

Artículo 32º.- Para los cultivos se debe investigar en el municipio o región con los gremios respectivos los aspectos propios de ellos, tales como la productividad, el ciclo vegetativo, las variedades y densidades óptimas de siembra. Siempre deberá contarse con una estimación del área efectivamente sembrada.

Artículo 33º.- Para el avalúo de la maquinaria se debe tener en cuenta la marca, la capacidad, la edad, el estado de conservación, y debe observarse en funcionamiento. El método aplicado es el de reposición y la depreciación lineal. (Ver capítulo VII - De las Fórmulas Estadísticas).

Parágrafo.- Es necesario observar que en el campo existe una gran cantidad de maquinaria que por razón de haber superado la vida técnica o por obsolescencia funcional, no debería

avaluarse pero que tiene un valor de uso y en consecuencia tiene un precio. En tal caso no podrá estimarse por menos del valor de salvamento.

CAPÍTULO VI
DE LA CONTROVERSIA DE LOS AVALÚOS.

Artículo 34º.- Revisión de los avalúos. La revisión de los avalúos que realice directamente el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, estará a cargo del Jefe de la División de Avalúos o quien haga sus veces y del perito que actuó directamente en la realización del mismo.

Artículo 35º.- Impugnación. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

Artículo 36º.- Para resolver la impugnación, el Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" deberá tener en cuenta si la argumentación presentada como sustento se refiere al criterio de selección del método con el cual se realizó el avalúo, o si se refiere a la aplicación o desarrollo del método seleccionado.

Si se trata del primer caso, se definirá el método aplicable y si hay lugar a ello dispondrá la realización de un nuevo avalúo por el método adecuado.

En el segundo caso, señalará los errores cometidos y, si hay lugar a ello, dispondrá lo conducente para la aplicación y desarrollo correcto del método.

Parágrafo.- El Subdirector de Catastro, después de haber estudiado y definido lo previsto en este artículo, podrá comisionar a un funcionario del Instituto Geográfico Agustín Codazzi para que realice la práctica de las pruebas que se requieran para resolver la impugnación.

CAPÍTULO VII

DE LAS FÓRMULAS ESTADÍSTICAS

Artículo 37º.- Las fórmulas que se presentan a continuación servirán de apoyo para la mejor utilización de los métodos valuatorios.

1. Media Aritmética: (X)

Es el número que se obtiene de dividir la suma de las observaciones por el número de ellas. Se formaliza mediante la siguiente expresión matemática.

$$\bar{X} = \frac{\sum X_i}{N}$$

En donde:

$\bar{X}$ = indica media aritmética
$\sum$ = signo que indica suma
N = número de casos estudiados
X_i = valores obtenidos en la encuesta

2 Desviación estándar: (S)

Se define como la raíz cuadrada de la suma de las diferencias de los valores de la encuesta con respecto a la media aritmética elevada al cuadrado y el resultado dividido por el número de casos estudiados, N. Esta definición se formaliza con la siguiente expresión:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \overline{X})^2}{N}}$$

En donde:

$\overline{X}$ = media aritmética
X_i = dato de la encuesta
N = número de datos de la encuesta.

Cuando el número de casos (N) es pequeño (menos de 10 observaciones) se emplee N-1 como denominador.

3 Coeficiente de variación: (V)

Se define como la relación (división) que existe entre la desviación estándar y la media aritmética multiplicada por 100.

Esta definición se puede formalizar en la siguiente expresión:

$$V = \frac{S}{\overline{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación

S = desviación estándar

$\overline{X}$ = media aritmética.

4 Coeficiente de asimetría: (A)

Expresado en la siguiente formulación:

$$A = \frac{\overline{X} - M_o}{S}$$

En donde:

A = coeficiente de asimetría

$\overline{X}$ = media aritmética

M_o = moda; siendo esta el valor que más se repite

S = desviación estándar.

Se tiene que existe asimetría positiva cuando el resultado tenga signo positivo en cuyo caso se debe entender que el valor asignable es superior al de la media aritmética. Si el signo es negativo o sea que tiene una asimetría negativa y por lo tanto la tendencia de los valores es menor que el encontrado en la media aritmética.

5. Ecuaciones para ajuste

1. Recta o función lineal

$$Y^* = a + b\,X$$

2. Parábola de segundo grado

$$Y^* = a + b X + c X^2$$

3. Función Potencial

$$Y^* = A X^b$$

4. Función exponencial

$$Y^* = AB^x$$

6. Valor presente

$$VP = \frac{VF}{(1 + i)^n}$$

En donde:

VP = valor presente
VF = valor futuro, o valor de la suma de los flujos netos de caja del periodo total.
i = interés
n = número de períodos trimestrales, semestrales o anuales.

7. Valor de la compensación (“a posteriori”)

$$VC = \{A * (1+ i)^n\} - A$$

En donde:

VC = valor a compensar.
A = avalúo
i = interés neto

n = número de períodos
* = multiplicación.

8. Capitalización

Estimación del precio utilizando la renta o arrendamiento de inmuebles. Para este fin se puede utilizar la siguiente expresión que formaliza la relación:

$$A = \frac{r}{i}$$

En donde:

A = avalúo
r = arriendo
i = tasa de interés aplicable.

9. Depreciación

Ecuaciones para estimar el valor del porcentaje (%) a descontar del valor nuevo. Estas fórmulas relacionan el porcentaje de la vida y el estado de conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

Clase 1: $Y = 0.0050 X^2 + 0.5001 X – 0.0071$
Clase 1.5: $Y = 0.0050 X^2 + 0.4998 X + 0.0262$
Clase 2: $Y = 0.0049 X^2 + 0.4861 X + 2.5407$
Clase 2.5: $Y = 0.0046 X^2 + 0.4581 X + 8.1068$
Clase 3: $Y = 0.0041 X^2 + 0.4092 X + 18.1041$
Clase 3.5: $Y = 0.0033 X^2 + 0.3341 X + 33.1990$
Clase 4: $Y = 0.0023 X^2 + 0.2400 X + 52.5274$
Clase 4.5 $Y = 0.0012 X^2 + 0.1275 X + 75.1530$

Clase 1: El inmueble está bien conservado y no necesita reparaciones ni en su estructura ni en sus acabados.

Clase 2: El inmueble está bien conservado pero necesita reparaciones de poca importancia en sus acabados especialmente en lo que se refiere al enlucimiento.

Clase 3: El inmueble necesita reparaciones sencillas por ejemplo en los pisos o pañetes.

Clase 4: El inmueble necesita reparaciones importantes especialmente en su estructura.

Clase 5: El inmueble amenaza ruina por tanto su depreciación es del 100%
conservación basadas en las tablas de Fitto y Corvini.

La tabla tal como se conoce trae estados intermedios, pero sólo se presenta el correspondiente al comprendido entre 4 y 5, como: Estado 4.5

Además:

X: Es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) por la vida útil, multiplicado por 100.

Y: Es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación, del valor nuevo calculado.

$A = V_n - (V_n * Y) + V_t$

En donde:

A = avalúo del bien
V_n = valor nuevo de la construcción.

V_t = valor del terreno.
Y = valor porcentual a descontar.
* = multiplicación.

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 1)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	CLASES								
	1	1,50	2	2,50	3	3,50	4	4,50	5
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,51	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,70	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	29,09	42,16	58,96	78,53	100,00

23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00
28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 2)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	**CLASES**								
	1	**1,50**	**2**	**2,50**	**3**	**3,50**	**4**	**4,50**	**5**
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,82	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00

50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 3)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	**CLASES**								
	1	**1,50**	**2**	**2,50**	**3**	**3,50**	**4**	**4,50**	**5**
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	58,23	66,75	76,40	87,66	100,00
63	51,34	51,26	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,94	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00
66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	61,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,27	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,41	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00

76	66,88	66,89	67,71	69,57	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,73	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,90	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,08	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,28	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,48	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,82	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	88,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00

TABLA DE FITTO Y CORVINI (Parte 4)
DEPRECIACIÓN TOTAL DE UNA CONSTRUCCIÓN EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN.

Edad en % de la vida	**CLASES**								
	1	**1,50**	**2**	**2,50**	**3**	**3,50**	**4**	**4,50**	**5**
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	95,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,78	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

9.1. Depreciación Lineal

$$Vf = Pa - Dt$$

$$Dt = Da * Au$$

$$Da = \frac{(Pa - Vs)}{Vu}$$

En donde:

Da = depreciación anual
Pa = precio actual
Vs = valor de salvamento
Vu = vida útil o técnica
Dt = depreciación total
Au = años de uso
Vf = valor final

10. Interpolación de índices de precios

Cuando se requiera hacer interpolación de los valores del IPC para un día específico se hará de la siguiente forma:

- Se obtienen los valores del índice al último día del mes anterior y del mes correspondiente.
- Se resta el valor del mes anterior al del mes correspondiente.
- Al resultado se lo divide por 30, y este valor se multiplica por el número de días al que corresponda la fecha a la cual se desea interpolar.

11. Fórmulas para ajuste por condición de forma

a = frente del predio que se avalúa (ms)
s = área en metros cuadrado del predio que se avalúa (M2).
f = fondo equivalente = s / a
ar = frente del lote tipo de la zona
Mi = fondo mínimo de la zona
Ma = fondo máximo de la zona
Vum= Valor unitario medio ($/M2)
Fp = influencia del fondo
t = influencia del frente
Vup= Valor unitario para el predio avaluado ($/M2)

Vup= Vum X Fp X t

CALCULO DE "Fp" – Influencia del fondo:

Cuando $f < Mi \Rightarrow Fp = \left(\frac{f}{Mi}\right)^{1/2}$

Cuando $\Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{f}\right)^{1/2}$

Cuando $f > 2Ma \Rightarrow Fp = \left(\frac{Ma}{2Ma}\right)^{1/2}$

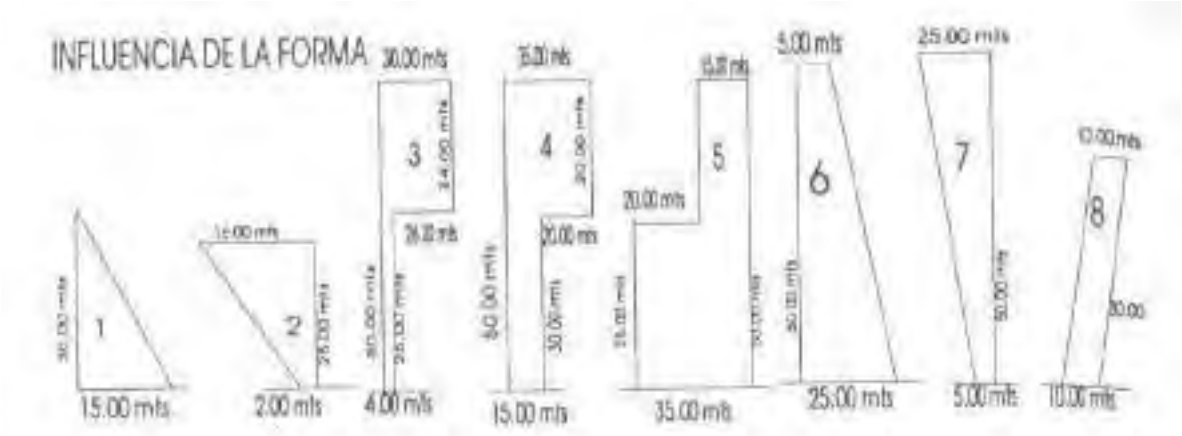
Cuando $Mi < f < Ma \Rightarrow Fp = 1$

CALCULO DE "t" – influencia del frente:

Cuando $\frac{ar}{2} \le a \le 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar}\right)^{1/4}$

Cuando $a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$

Cuando $a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$



Artículo 38º.- La presente Resolución rige a partir de su publicación en el Diario Oficial y deroga las Resoluciones 762 de 1998 y 149 de 2002 y todas las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá D.C. a 23 de Septiembre del 2008

(Original firmado)
IVÁN DARÍO GÓMEZ GUZMÁN
Director General

Libertad y Orden

IGAC
INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI

PROSPERIDAD PARA TODOS

RESOLUCIÓN 1998 **DE 2014**

"Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013"

EL DIRECTOR GENERAL DEL INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI,

En ejercicio de la función asignada por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013 y el Decreto 208 de 2004 y

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que el interés general prima sobre el particular, razón por la cual, por motivos de utilidad pública e interés social definidos por el legislador, se podrá decretar la expropiación, previa indemnización.

Que de conformidad con lo definido por la Corte Constitucional, entre otras en las Sentencias C-1074 de 2002 y C-476 de 2007, esta indemnización tiene dos características, a saber: i) debe ser previa, esto es, pagada con anterioridad al traspaso del derecho de dominio, y ii) debe ser justa, lo que conlleva que su fijación no se puede hacer de manera abstracta y general, sino que requiere la ponderación de los intereses de la comunidad y del afectado presentes en cada situación, es decir, el análisis de cada caso en particular.

Que en virtud de la discrecionalidad legislativa se expidieron, entre otras, las Leyes 9 de 1989, 388 de 1997, y 01 de 1991, que regulan el procedimiento de expropiación (judicial y administrativa) en el marco de la reforma urbana y para puertos marítimos respectivamente, el cual está compuesto por las siguientes etapas: i) oferta de compra, ii) negociación directa o enajenación voluntaria, y en caso de no lograrse ésta, iii) expropiación propiamente dicha.

Que el Decreto Nacional 1420 de 1998, reglamentario de la Ley 388 de 1997 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo concerniente a la elaboración de avalúos comerciales, por los cuales se determina el valor comercial de los inmuebles correspondiente a terreno, construcciones y/o los cultivos, en el marco del proceso de adquisición predial por motivos de

utilidad pública e interés social, tanto para enajenación voluntaria como para expropiación por vía judicial y administrativa.

Que la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013, *"Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"*, establece algunas normas especiales para la adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social regulada por las mencionadas leyes 9 de 1989, 388 de 1997 y 01 de 1991, en cuanto se refiere al tema de la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.

Que el artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, permite incluir en el valor comercial el monto de las indemnizaciones o compensaciones, si éstas son procedentes.

Que el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, señala que el precio de adquisición será igual al valor comercial; a su vez, el valor comercial se determina teniendo en cuenta la reglamentación urbanística, destinación económica, daño emergente y lucro cesante. El daño emergente incluye el valor del inmueble (terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición). El lucro cesante se calculará según los rendimientos reales del inmueble al momento de la adquisición y hasta por un término de seis (6) meses.

Que el citado artículo 23 de la Ley 1682 de 2013, asigna al Instituto Geográfico *"Agustín Codazzi"* IGAC la función de adoptar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos que deben utilizarse en la elaboración de avalúos comerciales, las cuales una vez expedidas son de obligatorio y estricto cumplimiento para avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial en los proyectos de infraestructura de transporte.

Que la Ley 1673 de 2013, tiene como objeto regular y establecer responsabilidades y competencias de los avaluadores en Colombia, y define la valuación como la actividad, por medio de la cual se determina el valor de un bien, de conformidad con los métodos, técnicas, actuaciones, criterios y herramientas que se consideren necesarios y pertinentes para el dictamen de la valuación. El Dictamen de la valuación se denomina avaluó.

Que, si bien el Decreto Nacional 1420 de 1998 y la Resolución IGAC 620 de 2008, regulan lo atinente a la determinación del valor comercial de los inmuebles (terreno, construcciones y/o los

Carrera 30 N.° 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4098 Información al Cliente 369 3443 - 369 4000 Ext. 4674 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

cultivos), no reglamentan la tasación de la indemnización referida a daño emergente y lucro cesante, que según la Ley 1682 de 2013 debe incluirse dentro del avalúo comercial de ser procedente.

Que por consiguiente, resulta necesario fijar las normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos que deben aplicarse para la elaboración de los avalúos comerciales y su actualización en el marco del proceso de adquisición al que se refiere la Ley 1682 de 2013.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Capítulo I
Disposiciones Generales

Artículo 1.- Objeto. Fijar las normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración y actualización de los avalúos comerciales, incluido el valor de las indemnizaciones o compensaciones en los casos que sea procedente, en el marco del proceso de adquisición predial de los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación. Esta resolución es aplicable a los proyectos de infraestructura de trasporte en el marco de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación, judicial o administrativa y, es de obligatorio y estricto cumplimiento para los avaluadores, propietarios y responsables de la gestión predial a la que se refiere la Ley 1682 de 2013.

Artículo 3.- Definiciones. Para la interpretación de la presente Resolución se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones:

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4098 Información al Ciudadano 368 3443 - 369 4000 Ext. 4674 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

Avalúo comercial: Es aquel que incorpora el valor comercial del inmueble (terreno, construcciones y/o cultivos) y/o el valor de las indemnizaciones o compensaciones, de ser procedente.

Valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcción y/o cultivos objeto de adquisición: Es el precio más probable por el cual el inmueble se transaría en un mercado donde el comprador y el vendedor actuarían libremente, con el conocimiento de las condiciones físicas y jurídicas que afectan el bien.

Actualización de avalúo: Es la realización de un nuevo avalúo comercial después de trascurrido el término la vigencia del anterior.

Indemnización: Es el resarcimiento económico que se reconocerá y pagará al beneficiario, en caso de ser procedente, por los perjuicios generados en el proceso de adquisición predial.

Daño Emergente: Perjuicio o pérdida asociada al proceso de adquisición predial.

Lucro Cesante: Ganancia o provecho dejada de percibir por el término de seis (6) meses como máximo, por los rendimientos reales del inmueble objeto de adquisición.

Entidad Adquirente: Persona de derecho público o su delegatario, según sea el caso, encargada de adelantar el proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social. Las entidades adquirentes están enunciadas, entre otros, en el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 16 de la Ley 01 de 1991, o en la norma que las modifique, derogue o complemente.

Proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social: Conjunto de actuaciones administrativas y/o judiciales, en virtud del cual se logra la transferencia del derecho de dominio a favor de la entidad adquirente, con el propósito de ser destinado a la ejecución y/o desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte en los términos señalados en la Ley 1682 de 2013. El proceso de adquisición se podrá adelantar por enajenación voluntaria o por expropiación judicial o administrativa según sea el caso, de conformidad con la normatividad vigente.

Carrera 30 N. # 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4098 Información al Ciudadano 368 3442 - 369 4000 Ext. 4677 Bogotá D.C. www.igac.gov.co

Enajenación voluntaria: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social, en virtud de la cual, previo acuerdo de voluntades, se logra la transferencia del respectivo bien mediante la suscripción de un contrato de compraventa por escritura pública debidamente registrada.

Expropiación: Etapa del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública e interés social que se utiliza cuando no se logra un acuerdo formal para la enajenación voluntaria, en los términos y condiciones previstos en la Ley 1682 de 2013, o cuando éste es incumplido por el promitente vendedor.

Avaluador: Persona natural ó jurídica que posee el reconocimiento para llevar a cabo la valuación.

Beneficiario de la indemnización: Persona natural o jurídica a favor de quien se reconocerá y pagará la indemnización.

Plan de gestión social: Conjunto de programas, actividades y acciones que tienen por finalidad atender el desplazamiento involuntario derivado del proceso de adquisición predial por motivos de utilidad pública, que algunas entidades implementan, en virtud del cual se podrán realizar determinados reconocimientos económicos o compensaciones sociales, cuyos conceptos y montos están previamente definidos, con el fin de ayudar a mitigar los impactos generados.

Artículo 4.- Selección del Avaluador. La entidad adquirente solicitará al Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC, la autoridad catastral correspondiente, o personas naturales o jurídicas de carácter privado, registradas y autorizadas por las Lonjas de Propiedad, la elaboración del avalúo comercial al que se refiere la presente Resolución.

Parágrafo: El avaluador encargado podrá contratar a expertos para determinar algunos de los aspectos del daño emergente y/o lucro cesante.

Artículo 5.- Solicitud del avalúo. Una vez seleccionado y contratado el (los) avaluador (es), la entidad adquirente solicitará la elaboración del avalúo comercial por escrito, aportando como mínimo, los siguientes documentos:

Carrera 30 No. 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4086 Información al Cliente 360 6460 - 369 4000 Ext. 4074 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

i) Para la valoración comercial de terreno, construcciones y/o cultivos. -artículo 13 del Decreto Nacional 1420 de 1998 ó la norma que lo derogue, modifique, adicione o complemente.

1. Identificación del inmueble o inmuebles, por su dirección y descripción de linderos
2. Copia de la cédula catastral, siempre que exista.
3. Copia del certificado de libertad y tradición del inmueble objeto del avalúo, cuya fecha de expedición no sea anterior en más de tres (3) meses a la fecha de la solicitud.
4. Copia del plano del predio o predios, con indicación de las áreas del terreno, de las construcciones o mejoras del inmueble objeto de avalúo, según el caso.
5. Copia de la escritura del régimen de propiedad horizontal, condominio parcelación cuando fuere del caso.
6. Copia de la reglamentación urbanística vigente en el municipio o distrito, en la parte que haga relación con el inmueble objeto del avalúo. Se entiende por reglamentación urbanística vigente aquella expedida por autoridad competente y debidamente publicada en la gaceta que para el efecto tenga la administración municipal o distrital.

Parágrafo. Cuando se trate del avalúo de una parte de un inmueble, además de los documentos e información señalados en este artículo para el inmueble de mayor extensión, se deberá adjuntar el plano de la parte objeto del avalúo, con indicación de sus linderos, rumbos y distancias.

ii) Para el cálculo de la indemnización:

1. Identificación de los beneficiarios, indicando las razones por las cuales tienen esta condición.
2. La relación de contadores y/o medidores y acometidas de servicios públicos y su ubicación.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4060 Fax: 369 4086 Información al Ciudadano 018 3443 - 369 4000 Ext. 4674 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

Continúa Resolución 0858 **de 2014** "*Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013*"

3. Encuestas y censos socioeconómicos en caso de que la entidad adquirente las haya realizado, e información referente a las actividades comerciales, industriales o residenciales, entre otras, que se desarrollen en el respectivo inmueble, así como los titulares de las mismas.

4. Relación de muebles ubicados en el inmueble objeto de adquisición, que deban ser trasladados.

5. Indicación de los plazos para entrega del inmueble y forma de pago que se planteará por parte de la entidad adquirente en la oferta de compra.

6. Copia de los contratos de arrendamiento y otros cuyo objeto sea el inmueble a ser adquirido. En el caso en que los contratos sean verbales se deberán aportar declaraciones de los contratantes, en que consten los elementos esenciales del contrato, tales como, identificación de las partes, objeto del contrato, plazo, precio, causales de terminación, sanciones por incumplimiento.

7. Información tributaria (impuestos, tasas y contribuciones).

8. Documentos contables de estados de pérdidas y ganancias, el balance general más reciente. Para quienes no estén obligados a llevar contabilidad, recibos de caja, consignaciones bancarias, facturas, entre otros.
9. Los demás documentos que considere relevantes para el cálculo de la indemnización.

Parágrafo 1. La entidad adquirente solicitará por escrito a los beneficiarios de la indemnización, la documentación que éstos tengan en su poder y que sea relevante para el cálculo de la indemnización. Si éstos no entregan la documentación solicitada, la entidad adquirente dejará constancia en la solicitud de avalúo, de esta situación. El cálculo se hará con información entregada así como aquélla recopilada por el avaluador a la que se refiere el artículo 10 de la presente Resolución.

Parágrafo 2. La entidad adquirente y el (os) avaluador (es) celebrarán contratos para la realización de los avalúos que requieran. Cualquier modificación o ajuste de la información

Carrera 30 N.° 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4098 Información al Cliente 369 3443 - 369 4000 Ext. 4674 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

entregada por la entidad solicitante respecto de los avalúos realizados, implicará cobro de honorarios.

Artículo 6.- Plazo para la Elaboración del Avalúo. El plazo para la elaboración del avaluo será de treinta (30) días hábiles contados a partir del día siguiente al recibo de la solicitud escrita con toda la información a la que se refiere el artículo 5 de la presente Resolución.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo anterior, en el contrato que suscriban la entidad adquirente y el (os) avaluador (es) se podrá pactar un plazo distinto.

Artículo 7.- Mecanismos de Impugnación de la Entidad Adquirente. La entidad adquirente podrá pedir la revisión e impugnación del avalúo comercial, en los términos señalados en el artículo 24 de la Ley 1682 de 2013.

Parágrafo. El expediente que se envíe al Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" –IGAC-, para resolver la impugnación, debe contener la documentación y soportes utilizados para efectos de la elaboración del avalúo comercial.

Artículo 8.- Valoración Comercial de Terreno, Construcciones y/o Cultivos. Para efectos de determinar el valor comercial de terreno, construcciones y/o cultivos, se deberán aplicar las normas, procedimientos, parámetros, criterios y métodos contenidos en el capítulo cuarto del Decreto Nacional 1420 de 1998, y en la Resolución IGAC 620 de 2008, o las normas que lo (la) derogue, modifique, adicione o complemente.

Capítulo II
Del cálculo de la indemnización

Artículo 9.- Indemnización. Para efectos de calcular la indemnización se aplicarán las normas, métodos, criterios parámetros y procedimientos, señalados en los siguientes artículos.

Carrera 30 No 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4098 Información al Cliente 368 3441 - 369 4000 Ext. 4674 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

Continúa Resolución 0898 **de 2014** "*Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013*"

Sección I.
Criterios, Parámetros y Procedimientos

Artículo 10.- Determinación de la Indemnización. El avaluador encargado del cálculo de la indemnización deberá realizar visita al inmueble objeto de adquisición, con el propósito de:

i) Contrastar la información entregada por la entidad adquirente, verificar la reglamentación urbanística, la destinación económica del bien y demás aspectos relevantes para la labor a su cargo.

ii) Solicitar al beneficiario documentación adicional a la inicialmente suministrada, de ser necesario, que sea pertinente y/o conducente para efectos del cálculo de la indemnización; en caso de que la solicitud no sea atendida, dicha petición se le hará por escrito a la entidad adquirente, para que ella la requiera al beneficiario. En todo caso, el cálculo se hará con la información entregada y se dejará constancia de esta situación.

En caso de inconsistencia entre la información entregada por la entidad adquirente y la obtenida en la visita al inmueble, el avaluador deberá dejar constancia de las inconsistencias encontradas para que la entidad realice los ajustes correspondientes. Si la entidad no realiza los ajustes la valoración se adelantará de conformidad con lo encontrado en la visita.

Parágrafo 1. El cálculo de la indemnización sólo tendrá en cuenta el daño emergente y/o lucro cesante generados por el proceso de adquisición predial.

Parágrafo 2. El avaluador en su informe de avalúo comercial deberá dejar constancia de la metodología aplicada para cada uno de los componentes de la indemnización calculados, así como de los soportes empleados para tal propósito.

Artículo 11.- Consulta de Información. De ser necesario, el avaluador encargado consultará la información de entidades u organismos, tales como: la Superintendencia de Sociedades, autoridades tributarias, Superintendencia de Industria y Comercio, las Cámaras de Comercio, Departamento Administrativo Nacional de Estadística, las agremiaciones inmobiliarias, Fenaleo,

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4008 Información al Cliente 368 0443 - 392 4000 Ext. 4671 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

entre otros, acerca de estadísticas referentes a ingresos y utilidades derivadas de las actividades que se desarrollen en el respectivo inmueble.

Parágrafo. En el cálculo de la indemnización se deberá tener en consideración la información reportada a las autoridades tributarias por el beneficiario.

Si de acuerdo con la información obtenida y/o el cálculo realizado por el avaluador se encuentra que los ingresos y/o utilidades superan lo reportado a las autoridades tributarias, la indemnización se hará sobre lo informado a dichas autoridades.

En caso de que aparezca como no obligado tributariamente el cálculo realizado de la indemnización no podrá superar los topes establecidos para ser contribuyente y según lo que se demuestre.

Artículo 12.-. Investigación de Mercado. Para efectos de realizar el cálculo de la indemnización se deberán solicitar cotizaciones a personas naturales o jurídicas idóneas que permitan definir el valor de determinado concepto o componente de la indemnización. Las cotizaciones se solicitarán a personas domiciliadas en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición. Salvo que el concepto o componente de la indemnización lo requiera, se podrán solicitar cotizaciones a personas que se encuentren localizadas en otras jurisdicciones, o de ser el caso, internacionales.

En este caso, el avaluador encargado del cálculo de la indemnización anexará las cotizaciones realizadas, indicando el nombre de los consultados, datos de contacto (número de teléfono y correo electrónico) y acreditando su idoneidad.

Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado (documentos escritos y/o cotizaciones), ésta debe ser verificada, confrontada y ajustada antes de ser utilizada en los cálculos estadísticos.

Artículo 13-. Encuestas. Cuando no se encuentre información de mercado o se quiera reforzar la investigación, se recurrirá a encuestas. Se reitera que éstas solo se usarán para comparar y en

Carrera 30 N.° 48-51 Conmutador 369 4100 - 369 4000 Fax 369 4090 Información al Cliente 358 3443 - 360 4000 Ext. 4874 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

los eventos de no existir mercado. En los casos que existan datos de mercado, la encuesta se utilizará como comprobación de la información obtenida.

Se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del avalúo no existían datos de mercado.

Artículo 14.-. Cálculos Matemáticos Estadísticos. Es necesario calcular medidas de tendencia central con indicadores de dispersión como la varianza y el coeficiente de variación.

Cuando el coeficiente de variación sea inferior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, la media obtenida se podrá adoptar como el valor más probable.

Cuando el coeficiente de variación sea superior: a más (+) o a menos (-) 7,5%, no es conveniente utilizar la media obtenida y por el contrario es necesario reforzar la investigación con el fin de mejorar la representatividad del valor medio encontrado.

Parágrafo 1. El avaluador deberá consultar un número plural de cotizaciones que no podrá ser inferior a tres, salvo que se deje constancia bajo gravedad de juramento que en el municipio en el que se ubica el inmueble objeto de adquisición o debido a la actividad objeto de cotización, según corresponda, no existe este número de personas idóneas, evento en el cual se hará el cálculo con la (s) cotización (es) efectivamente obtenida (s).

Parágrafo 2. En el caso en que no sea posible obtener las tres (3) cotizaciones (investigación de mercado), se deberá dejar constancia escrita en el informe y bajo gravedad de juramento, que en el momento de la realización del cálculo no existían otras personas con las cuales hacer las cotizaciones.

Artículo 15.- Exclusión del Componente Económico del Plan de Gestión Social. Si en el marco del proceso de adquisición predial para los proyectos de infraestructura de transporte, se implementan planes de gestión social, en virtud de los cuales se prevean reconocimientos económicos, estas sumas se consideran excluyentes con la indemnización a la que se refiere la presente resolución, y de haber ocurrido el pago deberá procederse al descuento respectivo, de conformidad con lo previsto en el parágrafo del artículo 246 de la ley 1450 de 2011.

Diagonal 30 N° 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4098 Información al Cliente: 369 3443 - 369 4000 Ext. 4674 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

Sección II
Daño Emergente y Lucro Cesante

Artículo 16.- Componentes y Procedencia de la Indemnización. De conformidad con lo previsto por los artículos 23 y 37 de la Ley 1682 de 2013, la indemnización está compuesta por el daño emergente y el lucro cesante que se causen en el marco del proceso de adquisición.

Parágrafo 1. En el cálculo del daño emergente y/o lucro cesante donde se hayan tenido en cuenta los plazos de entrega del inmueble y/o la forma de pago en el proceso de adquisición, éstos podrán disminuir, aumentar o suprimirse por parte de la entidad adquirente, cuando los plazos y/o la forma de pago señalada en la respectiva oferta de compra sean disminuidos, ampliados o suprimidos en el transcurso del proceso.

Parágrafo 2. Si la entidad adquirente determina, mediante decisión motivada, que el inmueble objeto de adquisición no cumple con la función social de la propiedad, solicitará que el avalúo sólo este conformado por el precio comercial del terreno, construcciones y/o cultivos.

Artículo 17.- Daño Emergente. A continuación se presentan algunos conceptos de daño emergente, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

1. Notariado y Registro:

Corresponde a los pagos que tiene que hacer el propietario para asumir los costos de notariado y registro inherentes, entre otros, a los siguientes trámites:

- Escritura pública de compraventa a favor de la entidad adquirente y su registro en el folio de matrícula inmobiliaria.

- Levantamiento de las limitaciones al dominio, en el evento en que sobre el bien objeto de adquisición existan esta clase de restricciones que impidan la transferencia.

Carrera 30 N.° 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4008 Información al Cliente 368 3443 - 369 4000 Ext. 4674 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

Para efectos del cálculo de este concepto se tendrán en cuenta las tasas y/o tarifas establecidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, referidas a los costos de escrituración e inscripción en el respectivo certificado de libertad y tradición contenidos en los Decretos Nacionales 650 de 1996, 1681 de 1996, 1428 de 2000 y demás normas vigentes, así como aquéllas que los modifiquen, complementen o deroguen, la naturaleza jurídica de la entidad adquirente, y se tomará el valor comercial del inmueble correspondiente a terreno, construcciones y/o cultivos, elaborado en el marco del proceso de adquisición predial. Para efectos de este cálculo, el valor comercial no incluye la indemnización.

2. Desmonte, embalaje, traslado y montaje de bienes muebles:

Se refiere a los costos en que incurrirán los beneficiarios para efectos de trasladar los muebles de su propiedad, ubicados en el inmueble objeto de adquisición, a otro lugar, o la reubicación en el área remanente cuando la adquisición es parcial, e incluye, entre otros, los siguientes conceptos:

- Desinstalación y/o desmonte de bienes muebles, retiro y su embalaje.

- Traslado a un lugar del mismo municipio o distrito en el que se encuentre el inmueble objeto de adquisición, salvo que no exista oferta inmobiliaria de bienes similares, evento en el cual se deberá calcular el valor del traslado al municipio más cercano que sí la ofrezca o traslado al área remanente en caso de que la adquisición sea parcial.

En caso de que se requiera el pago de arriendo o bodegaje provisional mientras se adquiere el inmueble que reemplazará aquél objeto de adquisición, se deberán calcular dos traslados: i) del inmueble objeto de adquisición al inmueble arrendado o a la bodega y ii) de ésta al inmueble de reemplazo.

- Reubicación, montaje y/o reinstalación de los muebles. Si la actividad que se desarrolle en el inmueble es productiva, es posible que se requiera la realización, entre otros, de obras civiles con el fin de poder realizar el montaje o reinstalación de los mencionados bienes.

Carrera 30 N. 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4098 Información al Cliente 368 1443 - 369 4000 Ext. 4574 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

Se deberá tener en cuenta la calidad y condición de estos bienes y la actividad en la que se los utiliza, ya que en algunos casos el desmonte, embalaje, traslado y reinstalación, requerirá un tratamiento especializado.
Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.

3. Desconexión de servicios públicos:

Corresponde a las tarifas por la desconexión, cancelación definitiva o traslado de cada servicio público domiciliario, existente en el respectivo inmueble o zona de terreno objeto de adquisición, en que tendrán que incurrir los propietarios para efectos de llevar a cabo la entrega real y material del bien a la entidad adquirente.

El valor por este concepto se establecerá tomando en consideración las tarifas fijadas por las empresas prestadoras de los diferentes servicios públicos domiciliarios, así como la información suministrada por la entidad adquirente sobre número y ubicación de contadores y acometidas.

4. Gastos de publicidad:

Este concepto se refiere, entre otros, a dos (2) ítems a saber:

- El reconocimiento y pago por los gastos publicitarios ya realizados y que a la fecha de la adquisición estén pendientes por ejecutarse (papelería impresa, publicaciones, propaganda pagada y no realizada), y

- Aquéllos gastos publicitarios en los que se deberá incurrir para efectos de informar sobre el nuevo sitio al que se trasladará la actividad comercial. La determinación del medio publicitario depende de las condiciones propias de cada actividad económica, referidas a la clase y tamaño de la misma.

Los gastos por publicidad no se deben reconocer en los casos en los que los inmuebles objeto de adquisición son destinados en forma exclusiva al uso residencial.

Para el cálculo de este concepto se debe realizar investigación de mercado y/o encuestas.

Carrera 30 No. 48-51 Conmutador: 369 4100 369 4000 Fax: 369 4029 Información al Cliente 369 3942 - 369 4000 Ext. 4071 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

5. Arrendamiento y/o almacenamiento provisional:

Cuando las condiciones especiales, y/o los plazos para la entrega del inmueble a la entidad adquirente, y/o la forma de pago que se defina en la oferta de compra, hagan necesario disponer del sitio para el traslado provisional de los bienes muebles, se realizará investigación de mercado y/o encuestas con el fin de determinar el valor mensual del arrendamiento y/o almacenamiento.

Para determinar el plazo de arrendamiento y/o almacenamiento se tendrá en cuenta el tiempo para adquirir o conseguir el inmueble de reemplazo y su correspondiente adecuación, de ser el caso.

6. Impuesto predial:

Se debe pagar el impuesto predial en forma proporcional. El propietario solamente debe asumir el tiempo en que tuvo la propiedad y la entidad adquirente el periodo restante del correspondiente periodo fiscal.

Para efectos del cálculo se deberá establecer el monto del impuesto pagado por el propietario, sin contar multas o sanciones, indicando igualmente el valor diario del mismo. Si la adquisición es parcial, el cálculo deberá ser proporcional al avalúo catastral y a la tarifa aplicada al área objeto de adquisición.

La entidad adquirente reconocerá y pagará el valor diario establecido por el avaluador, multiplicando dicho valor por el número de días del periodo fiscal en que la propiedad estará a cargo de la entidad.

7. Adecuación del inmueble de reemplazo:

Corresponde a los pagos que el beneficiario tendrá que realizar para efectos de adecuar el inmueble que compre para reemplazar aquél objeto de adquisición, ajustándolo a las condiciones especiales que requiera.

Carrera 30 N.° 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4038 Información al Cliente: 368 3443 - 369 4000 Ext. 4674 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

Tiene lugar en los casos en que el inmueble a reemplazar presenta características especiales, que no se encuentran normalmente en los bienes ofrecidos en el mercado inmobiliario, debido a que estas corresponden a los requerimientos propios de una determinada actividad productiva, y que no pueden ser trasladadas al predio de reemplazo.

En los casos que no sea posible adecuar un inmueble de remplazo, deberá pagarse el valor de reposición a nuevo de las construcciones, descontando el valor de las construcciones depreciadas ya calculadas en la valoración del terreno, construcción y/o cultivos, que tenía el inmueble adquirido por la entidad.

Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

Parágrafo. En el caso en que no sea posible encontrar un inmueble de reemplazo, deberá dejarse constancia escrita y bajo la gravedad del juramento de esta situación en el informe, al momento de la realización del cálculo.

8. Adecuación de áreas remanentes:

Habrá lugar a su reconocimiento en los casos de adquisición parcial de inmuebles, y corresponde a las adecuaciones de áreas construidas remanentes que no se hayan tenido en cuenta en la valoración comercial de terreno, construcciones y cultivos, en los términos del numeral 5 del artículo 21 del Decreto Nacional 1420 de 1998, o la norma que lo modifique, derogue, complemente o adicione. Se reconocerá el valor de reposición a nuevo de las construcciones.
Para el cálculo de este concepto se realizarán presupuestos de obra, en cuya realización se tendra en cuenta investigación de mercado, consultas de información oficial y/o consultas a personas expertas.

Carrera 30 N.° 48-51 Conmutador 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4098 Información y Diseño 369 3442 - 369 4000 Ext. 4674 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

9. Perjuicios derivados de la terminación de contratos:

Corresponde a las erogaciones de dinero que hará el beneficiario a favor de terceros, por cuenta de las sanciones o indemnizaciones por terminación anticipada de contratos, tales como de arriendo y aparcería, cuyo objeto sea el inmueble que será adquirido.

Se reconocerá en forma exclusiva para los casos en que el proceso de adquisición predial se adelante por enajenación voluntaria. En caso de expropiación no podrán tasarse perjuicios derivados del incumplimiento de obligaciones contractuales con terceros, porque según lo previsto por la Ley 9 de 1989, artículo 26 inciso final, la expropiación constituye fuerza mayor.

Para el cálculo de este concepto se tendrá en cuenta lo previsto en las cláusulas del respectivo contrato con los terceros y la normatividad vigente sobre la materia.

Parágrafo. Los conceptos por los cuales se puede generar daño emergente, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

Artículo 18.- Lucro Cesante. A continuación se presentan algunos conceptos de lucro cesante, que usualmente se pueden generar en el marco del proceso de adquisición predial:

1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición

Este concepto corresponde a las utilidades dejadas de percibir por los beneficiarios, derivados de contratos, tales como el de arrendamiento o aparcería, sobre parte o la totalidad del inmueble.

Para el cálculo de este concepto se establecerá el ingreso derivado del contrato, tomando en consideración la información contenida en el respectivo contrato.

Esta información se verificará con investigación de mercado, la cual permitirá determinar la renta que el mercado está dispuesto a pagar por dicho contrato.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4028 Información al Ciudadano 368 3443 - 369 4030 Ext. 4614 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

Si se encuentran diferencias entre lo pactado en el contrato y el resultado de la investigación de mercado, prevalecerá el último para efectos del cálculo de la utilidad.
Adicionalmente, se tendrá en cuenta la información tributaria y/o contable aportada para efectos del cálculo.

Una vez determinado el ingreso derivado del contrato, se establecerán los costos en que el beneficiario debe incurrir para efectos de recibir el respectivo ingreso, tales como tributos que debe pagar por el inmueble, el mantenimiento del inmueble, la administración y los servicios públicos, de ser el caso.

La utilidad será el resultado de descontar del ingreso definido los costos determinados.

2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas:

Este concepto tendrá lugar en los casos en que el beneficiario realice en el inmueble una actividad económica diferente a las enunciadas en el numeral anterior, y en términos generales su cálculo seguirá los mismos parámetros explicados para el caso de la pérdida de utilidad por contratos.

Para su cálculo se realizará un estudio de la actividad económica, con el fin de establecer el ingreso que éstas producen, para lo cual el avaluador podrá acudir a información y estadísticas de entidades públicas y/o privadas, así como la información tributaria, contable y la aportada por el beneficiario.

Parágrafo 1. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 1682 de 2013, el lucro cesante se reconocerá hasta por 6 meses.

El tiempo a reconocer por lucro cesante se podrá determinar mediante consulta de información oficial y/o de expertos en la materia.

Parágrafo 2. Los conceptos por los cuales se puede generar lucro cesante, enunciados en el presente artículo, son indicativos y no excluyen otros conceptos que se demuestren y puedan ser reconocidos en el cálculo de la indemnización.

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador: 369 4100 - 369 4000 Fax: 369 4098 Información al Ciudadano 368 5443 - 369 4000 Ext. 4674 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

Continúa Resolución 0968 **de 2014** "*Por medio de la cual se fijan normas, métodos, parámetros, criterios, y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de trasporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013*"

Capitulo III
Disposiciones Finales

Artículo 19.- La presente Resolución deroga la Resolución 741 de 2014 y rige a partir de su publicación en el Diario Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE
Dada en Bogotá, D.C.,

JUAN ANTONIO NIETO ESCALANTE
Director General

Proyectó: Ingrid Zoraya Tenjo/ Luis Enrique Abella
Revisó: Andrea M. Olaya A. / Fernando León R. / Iván E. Mejía S.
Aprobó: Diana P. Ruiz G. / Marcela Abella

Carrera 30 N° 48-51 Conmutador(1)360 4100 - 369 4000 Fax 360 4096 Información al Ciudadano 368 3443 - 369 4000 Ext. 4074 Bogotá, D.C. www.igac.gov.co

Portafolio Inmobiliario

Edición N° 11
Febrero 2026

San Pedro, Valle del Cauca

Unión Vial
Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

#VamosMásAllá

Casas, Apartamentos y Lotes en Venta

Unión Vial
Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

#VamosMásAllá

Cali

1

Ubicación: Barrio Flora Industrial.
Descripción: Apartamento que consta de dos habitaciones, sala - comedor, cocina y baño.
Costo: $ 140.000.000.
Contacto: 317 6686963 WhatsApp - Ventas Unisa Inmobiliaria, llamadas al 316834580.

2

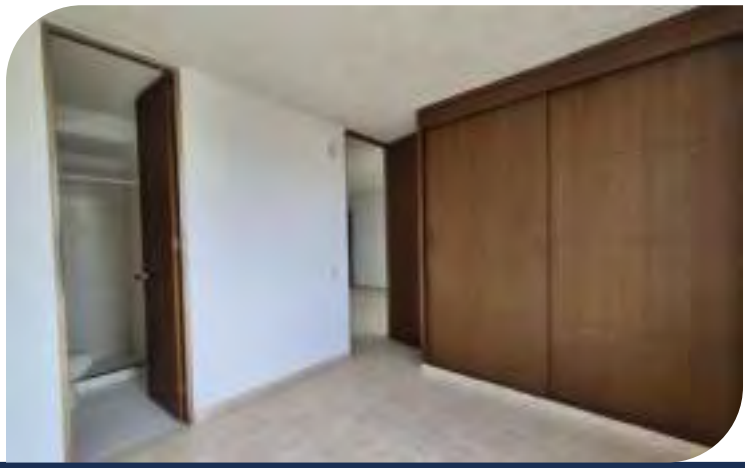
Ubicación: Barrio Primero de Mayo.
Descripción: Apartamento en quinto piso, consta de tres habitaciones, sala – comedor, cocina, 2 baños y patio.
Costo: $ 160.000.000.
Contacto: 317 6686963 WhatsApp - Ventas Unisa Inmobiliaria, llamadas al 316834580.

Cali

3

Ubicación: Barrio Brisas de los Álamos.
Descripción: Apartamento que consta de tres habitaciones, sala - comedor, cocina, dos baños y zona de lavado.
Costo: $ 155.000.000.
Contacto: 317 6686963 WhatsApp - Ventas Unisa Inmobiliaria, llamadas al 316834580.

4



Ubicación: Barrio Valle del Lili.
Descripción: Apartamento en cuarto piso, consta de dos habitaciones, sala – comedor, cocina, dos baños y zona de lavado.
Costo: $ 165.000.000.
Contacto: 317 6686963 WhatsApp - Ventas Unisa Inmobiliaria, llamadas al 316834580.

Cali

5

Ubicación: Cali
Descripción: Casa consta de un piso consta de una habitación, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 155.000.000.
Contacto: 3044003231 Dayan Martinez.

6

Ubicación: Cali
Descripción: Casa consta de un piso consta de dos habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 160.000.000.
Contacto: 3044003231 Dayan Martinez.

Cali

7

Ubicación: Barrio Francisco Eladio Ramírez.
Descripción: Apartamento de dos habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 120.000.000.
Contacto: 3154587708 WhatsApp 3159645757.

8

Ubicación: Barrio Meléndez.
Descripción: Casa consta de dos habitaciones, sala - comedor, cocina, dos baño y zona de lavado.
Costo: $ 160.000.000.
Contacto: 3154587708 WhatsApp 3159645757.

Cali

9

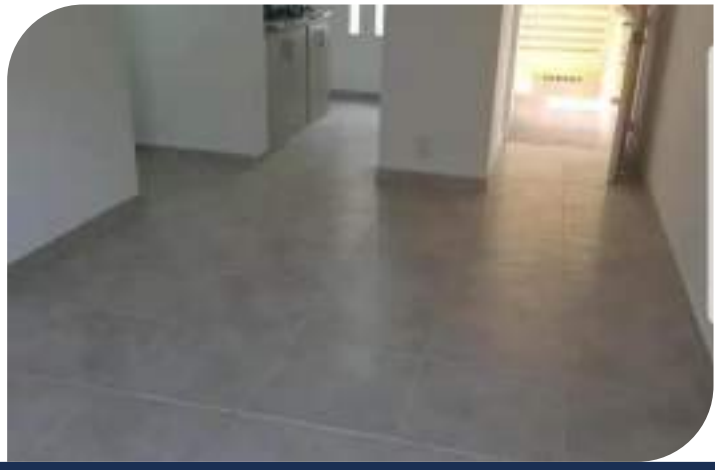
Ubicación: Barrio Villa San Marcos.
Descripción: Casa de dos pisos, primer piso: habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavado. Segundo piso: tres habitaciones y baño completo.
Costo: $ 180.000.000.
Contacto: 3154587708 WhatsApp 3159645757.

10

Ubicación: Barrio Cañaverales.
Descripción: Apartamento que consta de tres habitaciones, sala - comedor, cocina, un baño y zona de lavado.
Costo: $ 174.000.000.
Contacto: 3154587708 WhatsApp 3159645757.

Cali

11



Ubicación: Barrio Chiminangos.
Descripción: Apartamento que consta de tres habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y patio de ropas.
Costo: $ 126.000.000.
Contacto: 3005750975.

12

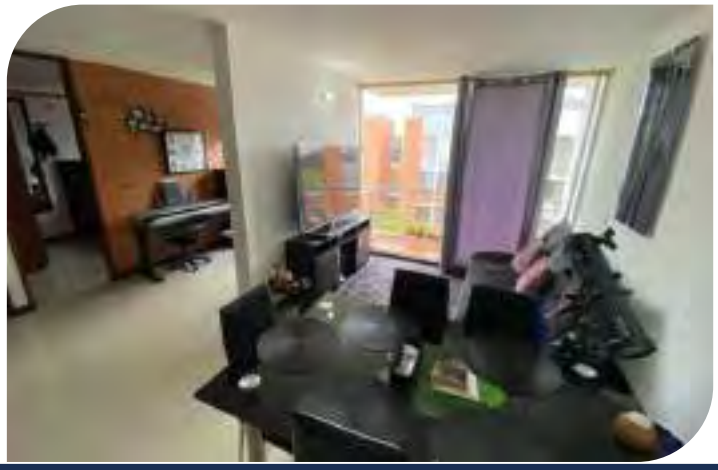
Ubicación: Cali.
Descripción: Vivienda unifamiliar consta de tres habitaciones, dos baños, cocina, sala-comedor, zona de lavado, con plancha y garaje.
Costo: $ 180.000.000.
Contacto: 3107037673 Monica.

Cali

13

Ubicación: Barrio Valle del Lili.
Descripción: Apartamento ubicado en el cuarto piso, consta de dos habitaciones, sala-comedor, cocina, dos baños y zona de lavado.
Costo: $ 215.000.000.
Contacto: 317 6686963 Whatsapp - Ventas Unisa Inmobiliaria, llamadas al 316834580.

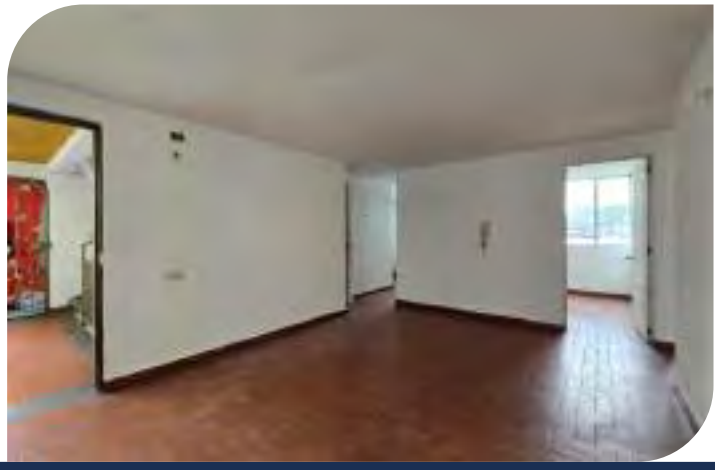
14



Ubicación: Barrio Valle del Lili.
Descripción: Apartamento consta de tres habitaciones, sala – comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 180.000.000 efectivo.
Contacto: 317 6686963 Whatsapp - Ventas Unisa Inmobiliaria, llamadas al 316834580.

Cali

15



Ubicación: Bario Brisas de los Álamos
Descripción: Apartamento ubicado en un segundo piso con tres habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y patio de ropas.
Costo: $ 145.000.000.
Contacto: 317 6686963 Whatsapp - Ventas Unisa Inmobiliaria, llamadas al 316834580.

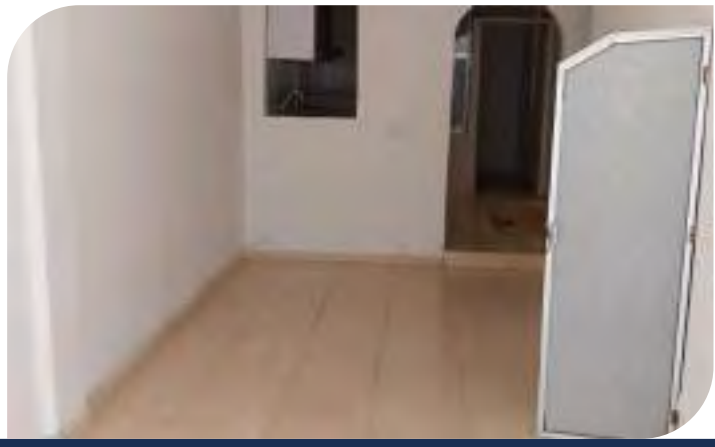
16

Ubicación: Barrio Mojica.
Descripción: Vivienda de dos pisos cada uno consta de habitaciones, sala – comedor, cocina y baños.
Costo: $ 165.000.000.
Contacto: 3108839950 - Jefferson

Cali

17

Ubicación: Barrio Floralia.
Descripción: Casa que consta de cuatro habitaciones, sala, comedor, cocina, baño y patio de ropas.
Costo: $ 140.000.000.
Contacto: 3004022203 - Paola.



18

Ubicación: Barrio Alborada.
Descripción: Apartamento ubicado en un segundo piso que consta de tres habitaciones, sala – comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 150.000.000.
Contacto: 317 6686963 WhatsApp - Ventas Unisa Inmobiliaria, llamadas al 316834580.

Cali

19

Ubicación: Barrio Ciudadela de Floralia.
Descripción: casa de dos pisos. Primer piso cuenta con cuenta con sala – comedor, cocina, zona de lavado. Segundo piso consta de 2 habitaciones , un baño y espacio para estudio.
Costo: $ 170.000.000.
Contacto: 317 6686963 WhatsApp - Ventas Unisa Inmobiliaria, llamadas al 316834580.

20

Ubicación: Barrio El Vallado.
Descripción: Vivienda de dos pisos independientes, primer piso tres habitaciones, sala – comedor, cocina, baño y patio. Segundo piso dos habitaciones, sala – comedor, cocina y baño, con terraza.
Costo: $ 240.000.000.
Contacto: 3163740944 - Carlos.

Cali

21

Ubicación: Barrio Altos de Santa Elena.
Descripción: Apartamento que consta de dos habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 103.000.000.
Contacto: 317 6686963 - Ventas Unisa Inmobiliaria, llamadas al 316834580.

22

Ubicación: Barrio Poblado Campestre.
Descripción: Vivienda de tres pisos independientes, el primer piso consta de una habitación, sala-comedor, cocina, baño y zona de lavado. Segundo piso: sala-comedor, cocina, baño, dos habitaciones y zona de lavado. Tercer piso: terraza amplia, una habitación, baño y zona de lavado.
Costo: $ 210.000.000.
Contacto: 3044003231 Dayan Martinez.

Cali

23

Ubicación: Barrio Floralia.
Descripción: Apartamento que consta de tres habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 130.000.000.
Contacto: 3224969503 Hector.

24

Ubicación: Barrio Valle Grande.
Descripción: Casa de un piso consta de tres habitaciones, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 140.000.000.
Contacto: 3156999356 Elisa Erazo.

Yumbo

25

Ubicación: Barrio Bellavista.
Descripción: Casa de un piso, consta de dos habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 75.000.000.
Contacto: 3176239657 Melisa.

26

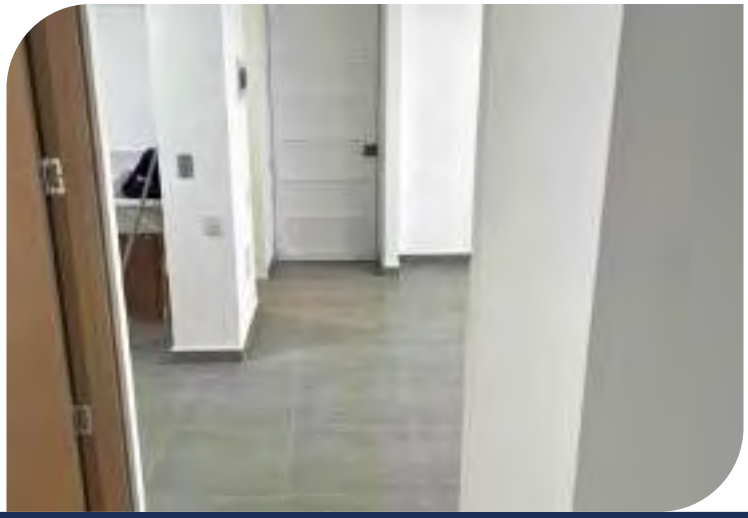
Ubicación: Barrio Bella Vista.
Descripción: Casa consta de cuatro habitaciones, sala – comedor, cocina, baño y patio.
Costo: $ 140.000.000 negociables.
Contacto: 3145878367 Adriana.

Yumbo

27

Ubicación: Barrio San Jorge.
Descripción: Casa de un piso, consta de dos habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 120.000.000.
Contacto: 3206435865 – Medardo Guerrero.

28



Ubicación: Barrio Guabinas.
Descripción: Apartamento en primer piso, consta de dos habitaciones, sala – comedor, cocina, baño y patio.
Costo: $ 180.000.000 negociables.
Contacto: 3105240957 Aurelio.

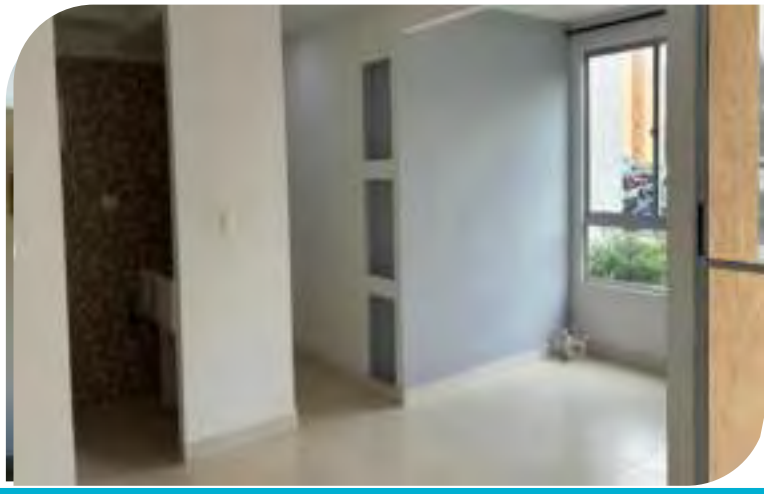
Yumbo

29

Ubicación: Barrio Guadalupe.
Descripción: Casa de un piso, consta de cuatro habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 175.000.000.
Contacto: 3145878367 Adriana Benítez.

Jamundí

30



Ubicación: Barrio Terranova
Descripción: Casa que consta de sala - comedor, cocina, bañó, zona de oficios y dos habitaciones.
Costo: $ 98.000.000.
Contacto: : 317 6686963 WhatsApp Ventas Unisa Inmobiliaria llamadas 3168345805.

31

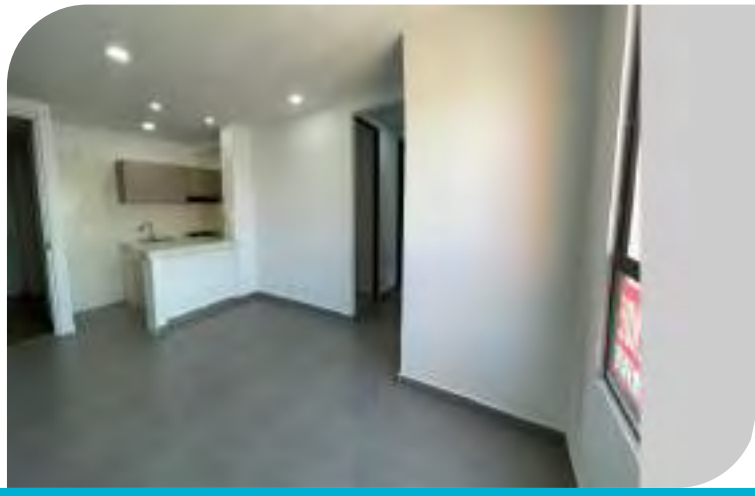
Ubicación: Barrio Brisas de Buenavista.
Descripción: Apartamento en tercer piso con ascensor que consta de sala - comedor, cocina, dos baños, zona de oficios y tres habitaciones, parqueadero propio. Canon de administración mensual: $130.000. En obra gris.
Costo: $ 105.000.000.
Contacto: 316 8293455 – Yuli Zambrano – Inhouse Bienes Raíces.

Jamundí

33

Ubicación: Barrio Alfaguara.
Descripción: Vivienda que consta de sala, comedor, dos habitaciones, cocina, dos baños y patio.
Costo: $ 150.000.000.
Contacto: : 3147392071 - Mery Bejarano - Inhouse Bienes Raíces.

34



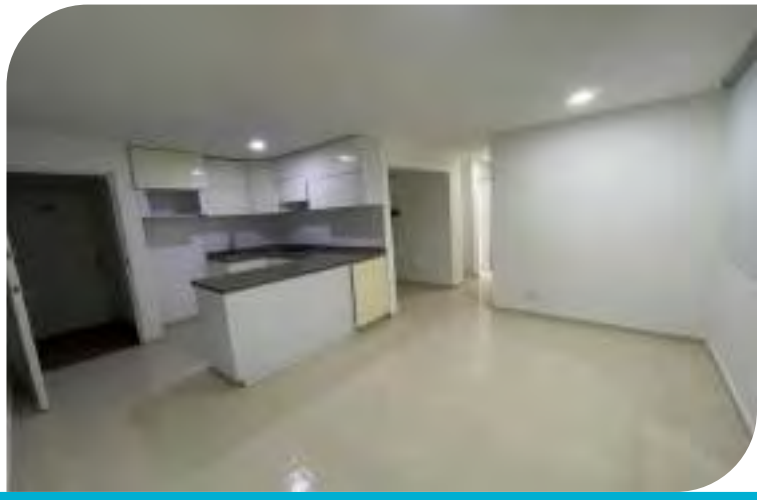
Ubicación: Barrio Alfaguara.
Descripción: Apartamento en sexto piso que consta de sala - comedor, dos habitaciones, cocina, dos baños y zona de oficios, parqueadero propio. Canon de administración mensual: $185.000
Costo: $ 105.000.000.
Contacto: 3147392071 - Mery Bejarano - Inhouse Bienes Raíces.

Jamundí

35

Ubicación: Barrio Alfaguara.
Descripción: Apartamento en sexto piso que consta de sala - comedor, dos habitaciones, cocina, dos baños, estudio, balcón y zona de oficios, parqueadero propio. Canon de administración mensual: $190.000
Costo: $ 180.000.000.
Contacto: 3147392071 - Mery Bejarano - Inhouse Bienes Raíces.

36



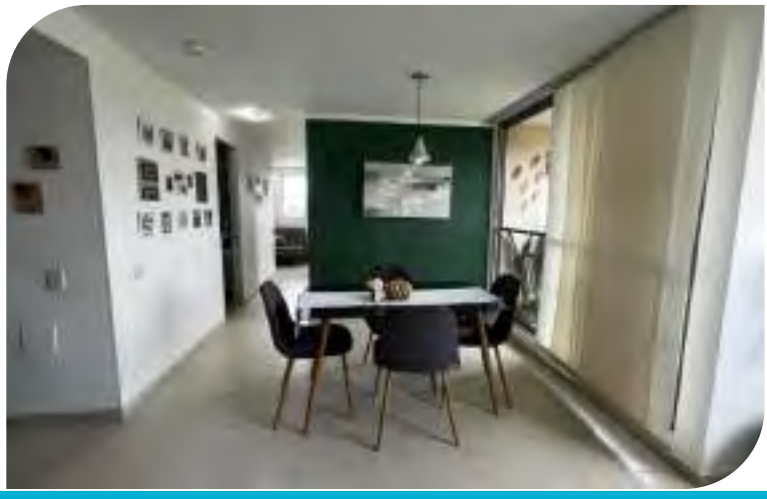
Ubicación: Barrio Alfaguara.
Descripción: Apartamento en onceavo piso con doble ascensor, que consta de sala - comedor, tres habitaciones, cocina, dos baños y zona de oficios, parqueadero propio. Canon de administración mensual: $190.000
Costo: $ 210.000.000.
Contacto: 3147392071 - Mery Bejarano - Inhouse Bienes Raíces.

Jamundí

37

Ubicación: Barrio Parque Natura.
Descripción: Apartamento en quinto piso con ascensor que consta de sala - comedor, dos habitaciones, cocina, un baño, estudio, balcón y zona de oficios, parqueadero propio. Canon de administración mensual: $152.000. En obra gris.
Costo: $ 190.000.000.
Contacto: 3147392071 - Mery Bejarano - Inhouse Bienes Raíces.

38



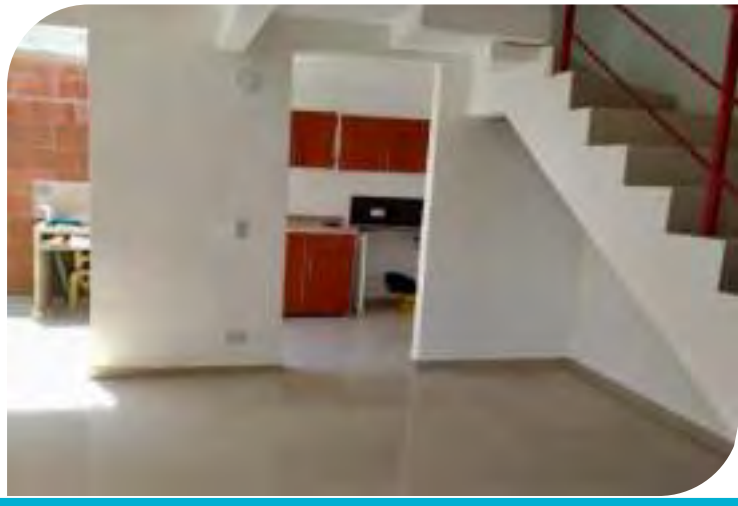
Ubicación: Barrio Campos de Pangola.
Descripción: Apartamento en cuarto piso con ascensor, que consta de sala - comedor, tres habitaciones, cocina, dos baños y zona de oficios, parqueadero propio. Canon de administración mensual: $202.000
Costo: $ 200.000.000.
Contacto: 3147392071 - Mery Bejarano - Inhouse Bienes Raíces.

Jamundí

39

Ubicación: Jamundí.
Descripción: Casa de dos pisos, que consta de sala - comedor, cocina, baño, zona de oficios, estudio y dos habitaciones. Tiene una parte terminada y la otra en obra gris.
Costo: $ 140.000.000.
Contacto: : 3155569571

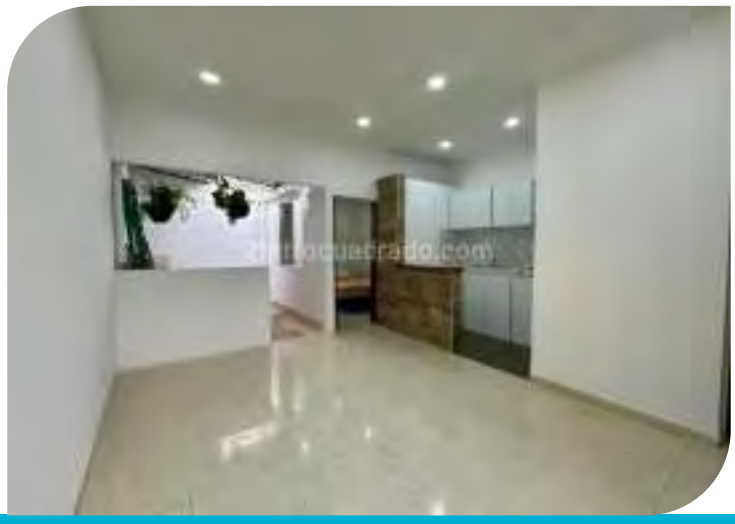
40



Ubicación: Barrio Marbella
Descripción: Vivienda de dos pisos, Primer piso: Sala comedor, cocina (reformada) baño social. Segundo piso: Dos alcobas, principal cuenta con baño. Sala o estudio.
Costo: $ 130.000.000.
Contacto: 3182222166 – Julieth Perafan

Jamundí

41



Ubicación: Barrio Bonanza.
Descripción: Casa de un piso que consta de dos habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $133.000.000.
Contacto: 3154587708 WhatsApp 3159645757.

42

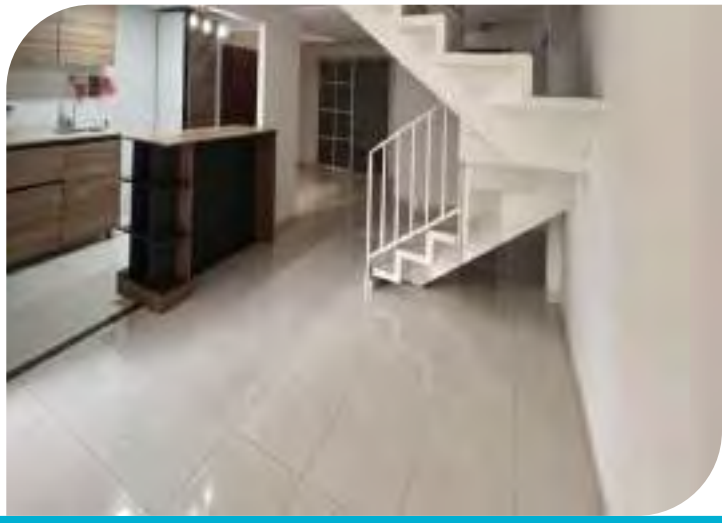
Ubicación: Portal de Jamundí, barrio Bonanza.
Descripción: Vivienda que consta de dos habitaciones, cocina, sala-comedor, un baño y zona de lavado.
Costo: $ 130.000.000.
Contacto: 3154587708 WhatsApp 3159645757.

Jamundí

43

Ubicación: Barrio Bonanza.
Descripción: Casa connsta de dos habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $125.000.000.
Contacto: 3154587708 WhatsApp 3159645757.

44

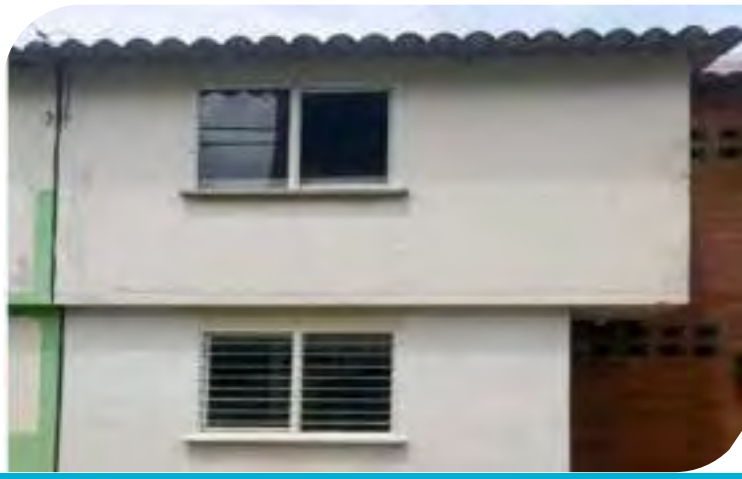


Ubicación: Barrio Terranova
Descripción: Vivienda que consta de cuatro habitaciones, cocina, sala-comedor, tres baños y zona de lavado.
Costo: $ 160.000.000.
Contacto: 3182222166 – Julieth Perafan.

Jamundí

45

Ubicación: Barrio Terranova.
Descripción: Vivienda que consta de sala-comedor, dos habitaciones, un baño y zona de lavado. En obra gris.
Costo: $ 119.800.000.
Contacto: 3182222166 – Julieth Perafan.



46

Ubicación: Barrio Las Margaritas.
Descripción: Vivienda de dos pisos. Primer piso: dos habitaciones, sala – comedor, cocina, baño y patio. Segundo Piso: vivienda independiente en obra gris.
Costo: $ 148.000.000.
Contacto: 3218362062 – Mauro Dávila.

Jamundí

47

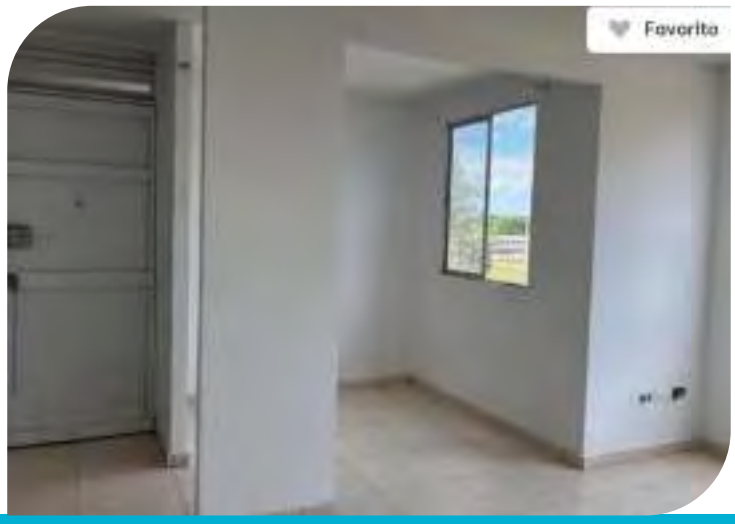
Contacto: Barrio Bonanza.
Descripción: Vivienda de dos pisos unifamiliar que consta de sala-comedor, tres habitaciones, cocina, dos baños y zona de lavado.
Costo: $ 135.000.000.
Contacto: 3150511080 – Stefanny.

48

Ubicación: Barrio Portal de Jamundí.
Descripción: Vivienda de dos pisos. Primer piso: sala – comedor, baño, patio y espacio para adaptar a habitación. Piso 2: dos habitaciones, estudio, baño y balcón.
Costo: $ 145.000.000.
Contacto: 3113390800 – Alejandra.

Jamundí

49



Ubicación: Barrio El Rodeo.
Descripción: Apartamento en tercer piso que consta de dos habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $60.000.000.
Contacto: 300 7770957 – Eloisa García.

50

Ubicación: Portal de Jamundí, barrio Bonanza.
Descripción: Vivienda que consta de dos habitaciones, cocina, sala-comedor, un baño y zona de lavado.
Costo: $ 130.000.000.
Contacto: 3154587708 WhatsApp 3159645757.

Jamundí

51

Ubicación: Barrio Terranova.
Descripción: Apartamento ubicado en el piso 2, consta de sala-comedor, dos habitaciones, un baño y zona de lavado.
Costo: $ 109.900.000.
Contacto: 3183935260 – Carolina Villegas.

52

Ubicación: Barrio Cantabria.
Descripción: Vivienda de dos pisos, consta de tres habitaciones, sala – comedor, cocina, baño y patio.
Costo: $ 130.000.000.
Contacto: 3177828994 – Jhon Fredy

Candelaria

53

Ubicación: Candelaria.
Descripción: casa de dos pisos, dos alcobas, un baño, cocina, sala-comedor y espacio para parqueadero.
Costo: $150.000.000.
Contacto: 317 6686963 Whatsapp Ventas Unisa Inmobiliaria llamadas 3168345805.

54

Ubicación: Sector 23 cerca a poblado campestre
Descripción: Casa con dos habitaciones, un baño, cocina, sala y zona de lavado.
Costo: $132.000.000.
Contacto: 3162071612 Fanery Ospina.

Candelaria

55

Ubicación: Barrio Manzanares.
Descripción: casa de dos pisos, dos alcobas, un baño, cocina, sala-comedor y garaje.
Costo: $140.000.000.
Contacto: 3180800980

56

Ubicación: Barrio Aldea Campestre.
Descripción: Casa con dos pisos unifamiliar consta de garaje con cubierta, sala comedor, baño social, cocina cinco habitaciones, dos baño, cocina y zona de lavado.
Costo: $270.000.000.
Contacto: 6017868754.

Calima El Darién

57

Ubicación: Calima.
Descripción: Casa de dos pisos primer piso: cuatro habitaciones, cocina, sala - comedor, baño y zona de lavado. Segundo piso: dos habitaciones, sala , baño y cocina.
Costo: $ 140.000.000
Contacto: 3015636844 - Inmobiliaria Calima.

58

Ubicación: Calima Darién al borde de la quebrada Italia..
Descripción: Vivienda de un piso tipo consta de tres habitaciones, sala, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 230.000.000
Contacto: 3015636844 - Inmobiliaria Calima.

Calima El Darién

59

Ubicación: Barrio La Ciudadela.
Descripción: Vivienda que consta de dos habitaciones, cocina, sala - comedor, baño y corredor.
Costo: $ 140.000.000

Contacto: 3143353130 – Juan Jose.

60

Ubicación: Barrio La Ciudadela.
Descripción: Vivienda de tres pisos primer piso: cocina, sala - comedor, patio y garaje. Segundo piso: tres habitaciones y dos baños. Tercer piso: Cocina, baño y salón social.
Costo: $ 280.000.000

Contacto: 3015636844 - Inmobiliaria Calima.

.

Calima El Darién

61

Ubicación: parque principal Calima Darién.
Descripción: Vivienda de tres pisos primer piso: cocina, sala y baño. Segundo piso: dos habitaciones y un baños. Tercer piso: habitación y patio de ropa.
Costo: $ 135.000.000
Contacto: 3167519989.

Yotoco

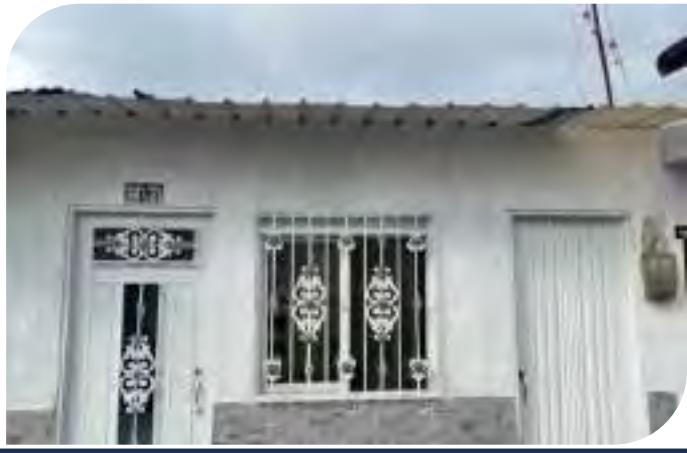
62

Ubicación: Corregimiento de Mediacanoa, calle principal.
Descripción: Casa lote 6,10 x 59, con casa construida en el frente y cuatro apartaestudios en la parte posterior, cuenta con licencia de construcción para tres pisos
Costo: $350.000.000 negociables.
Contacto: 3168228011 Wilder Zapata.

63

Ubicación: Vereda El Dorado, municipio de Yotoco.
Descripción: Casa de campo, sala - comedor, tres habitaciones, tres baño, patio y zona verde.
Costo: $200.000.000.
Contacto: 3154703428 – Jose Julio.

Yotoco



Ubicación: Barrio La Inmaculada.
Descripción: Vivienda con tres habitaciones, sala - comedor, baño, zona de oficio.
Costo: $75.000.000.
Contacto: 3233683478 – 3122461338 – Efigenia.

Restrepo

65

Ubicación: A tres cuadras de Olímpica.
Descripción: Vivienda que consta de sala comedor, cocina, baño, 3 habitaciones y zonas de lavado.

Costo: $ 170.000.00 negociables.

Contacto: 3113928100 – Jhonier Rios.

66

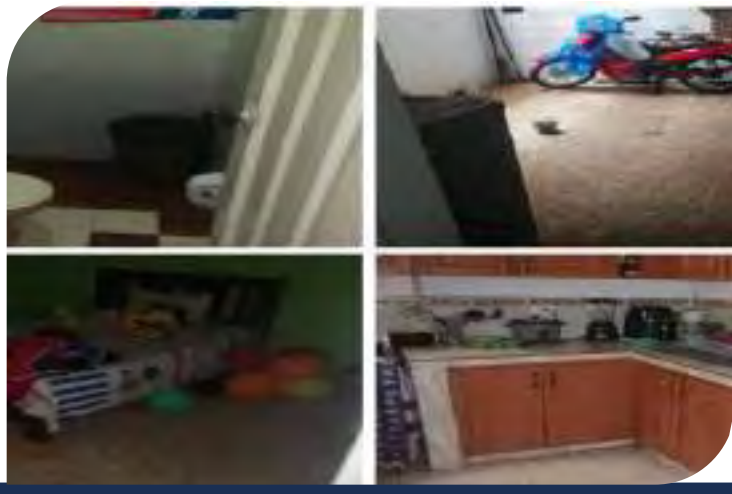
Ubicación: Vereda Santa Rosa
Descripción: Lotes de terreno.

Costo: $72.000.000 a 120.000.000.

Contacto: 3218796333 - Fabian

Dagua

67



Ubicación: Dagua.
Descripción: Vivienda que consta de sala comedor, cocina, baño, 2 habitaciones, zona de oficios. Opcional para locales.

Costo: $ 170.000.000.

Contacto: https://www.facebook.com/share/1Fohj882ou/

68

Ubicación: Dagua a 1 km de Loboguerrero.
Descripción: Casa consta de dos pisos: tres habitaciones, dos baños, sala – comedor, cocina y patio y un lote.

Costo: $120.000.000.

Contacto: 318446262 Lucy Correa.

Dagua

69

Ubicación: Barrio Ricaurte.
Descripción: Casa de un piso consta de tres habitaciones, agua, energía y gas, cocina y baño
Costo: $100.000.000.
Contacto: 3106927995 Laura.

70

Ubicación: Barrio Chiminangos.
Descripción: Casa de dos pisos el primer piso consta de dos habitaciones, cocina, baño y zona de lavado.
Segundo piso: dos habitaciones, sala, dos baños, cocina, zona de lavado y balcón
Costo: 195.000.000.
Contacto: 3126230686 llamadas 3224982761 Whatsapp Jacqueline.

Dagua

71

Ubicación: Barrio El Agrado
Descripción: Casa en obra gris, consta de: dos habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y patio.
Costo: $65.000.000.
Contacto: 3184462462 Lucy Correa.

72

Ubicación: Vía Queremal.
Descripción: Casa campestre de un piso, consta de: tres habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y patio.
Costo: $170.000.000.
Contacto: 3165766561 - Jorge

Dagua

73

Ubicación: Borrero Ayerbe.
Descripción: Lote
Costo: $35.000.000 a 40.000.000.
Contacto: 3163451585 Victor Gomez.

74

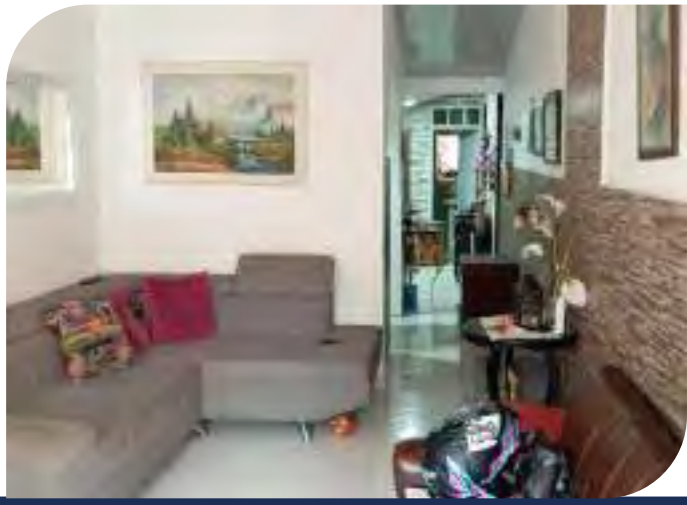
Ubicación: Dagua.
Descripción: Casa de dos pisos consta de: tres habitaciones, dos salas, cocina, balcón y zona
Costo: $130.000.000.
Contacto:
https://www.facebook.com/share/17Vy2yXDqq/?mibextid=wwXIfr

Dagua

Ubicación: Barrio El Porvenir.
Descripción: Casa de un piso consta de tres habitaciones, sala - comedor, cocina, baño y zona de lavado 7x20.
Costo: 95.000.000.
Contacto: Rubiel 3157422667.

Guadalajara de Buga

76



Ubicación La concordia.
Descripción: Casa que consta de dos habitaciones, sala, comedor cocina, dos baño y zona de oficios.
Costo: $220.000.000.
Contacto: 3159277351 Patricia.

77

Ubicación: El Milagroso.
Descripción: Casa de un piso, que consta de dos habitaciones, sala, comedor, cocina y baño.
Costo: $152.000.000.
Contacto: : 3159277351 Patricia.

Guadalajara de Buga

78

Ubicación Barrio Fuenmayor.
Descripción: Casa que consta de cuatro habitaciones, sala, comedor cocina, dos baños y zona de oficios.
Costo: $280.000.000 Gilberto.

79

Ubicación: Barrio Fuenmayor.
Descripción: Casa de un piso, que consta de cuatro habitaciones, sala, comedor, cocina y baño. Para remodelar.
Costo: $250.000.000 negociables.
Contacto: : 3154117109.

Guadalajara de Buga

80

Ubicación: Barrio Montellano.
Descripción: Apartamento en primer piso que consta de cocina, patio de luz, dos habitaciones, baño y sala comedor. Pisos en cemento. Se paga administración mensual: $95.000.
Costo: $ 160.000.000 negociables.
Contacto: 3182496045 – Ana Jaramillo.

81

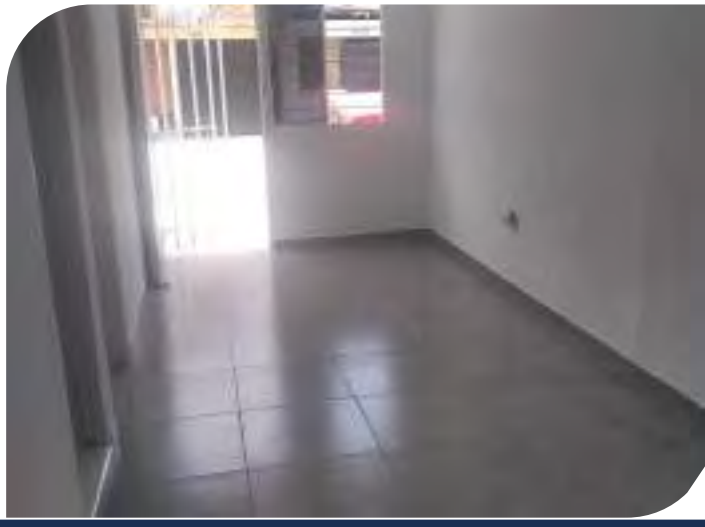
Ubicación: Barrio Montellano.
Descripción: Apartamento en primer piso que consta de cocina, patio de luz, dos habitaciones, baño y sala comedor. Se paga administración mensual: $95.000.
Costo: $ 120.000.000.
Contacto: 3156757376

Guadalajara de Buga

82

Ubicación: Palo blanco, Guadalajara de Buga.
Descripción: Casa primer piso para estrenar, consta de: tres habitaciones, sala - comedor cocina, baño y zona de oficios.
Costo: $180.000.000.
Contacto: 318 7777817 – Milena Munar.

83



Ubicación: San Jose Obrero.
Descripción: Casa que consta de dos habitaciones, sala, comedor, cocina, baño y zona de oficios.
Costo: $245.000.000.
Contacto: : 3159277351 Patricia.

Guadalajara de Buga

84

Ubicación: Barrio Montellano.
Descripción: Apartamento en quinto piso que consta de cocina, patio de luz, dos habitaciones, baño y sala comedor. Pisos en cemento. Se paga administración mensual: $95.000.
Costo: $ 130.000.000.
Contacto: 3145858884 – Casas Buga.

85

Ubicación: Barrio Montellano.
Descripción: Apartamento en tercer piso que consta de cocina, patio de luz, dos habitaciones, baño y sala comedor. Se paga administración mensual: $95.000.
Costo: $ 150.000.000.
Contacto: 3145858884 – Casas Buga.

Guadalajara de Buga

86

Ubicación: Barrio Divino Niño.
Descripción: Aparta estudio que consta de cocina, sala – comedor, una habitación, baño y garaje.
Costo: $130.000.000.
Contacto: 3178447800 – Angelica.

87

Ubicación: Barrio Aures.
Descripción: Casa de dos pisos. Primer piso consta de sala, comedor, cocina, baño, patio y garaje. Segundo piso consta de tres habitaciones y baño.
Costo: $285.000.000.
Contacto: 3165311469 – Agro Valle

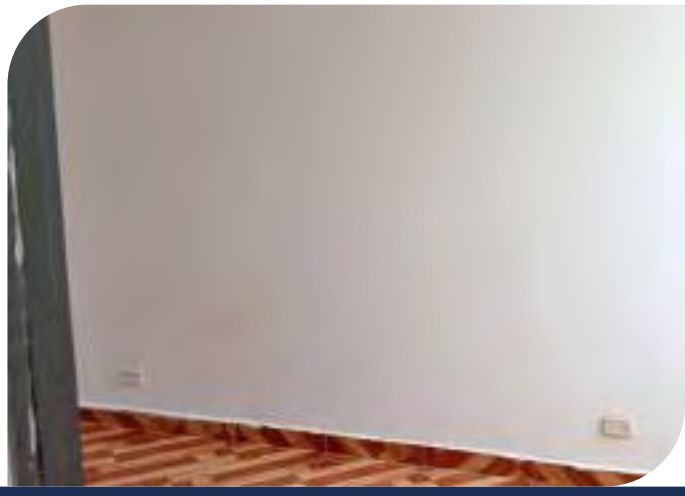
Guadalajara de Buga

88

Ubicación: Barrio Montellano, Edificio Montellano.
Descripción: Apartamento en cuarto piso. Consta de sala – comedor, cocina, zona de lavado, tres habitaciones. Administración: 95.000 aprox.
Costo: $ 120.000.000 negociables.
Contacto: 3165311469 – Agro Valle Sebastián.

89

Ubicación: Barrio Uninorte.
Descripción: Apartamento en tercer piso. Dos habitaciones, sala-comedor, baño, estudio y zona de lavado.
Costo: $ 58.000.000. negociables.
Contacto: 3173818677 – Diego.



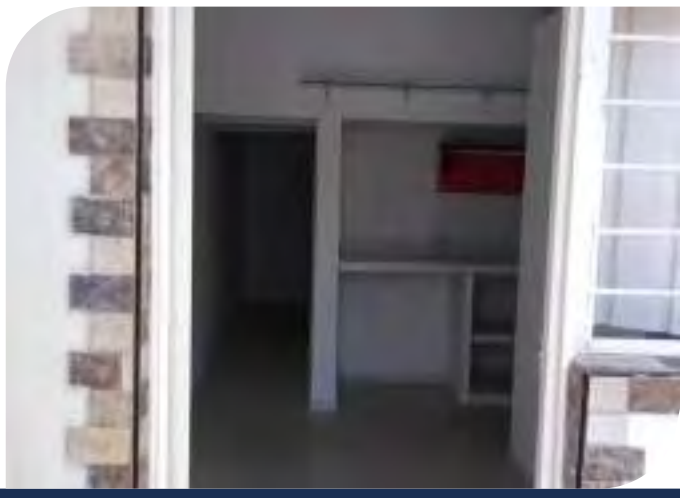
Guadalajara de Buga

90

Ubicación: Barrio Santa Rita.
Descripción: Vivienda que consta de dos habitaciones, dos baños, cocina, sala - comedor, patio y garaje.
Costo: $ 265.000.000.
Contacto: 3155432637 – Andrés

91

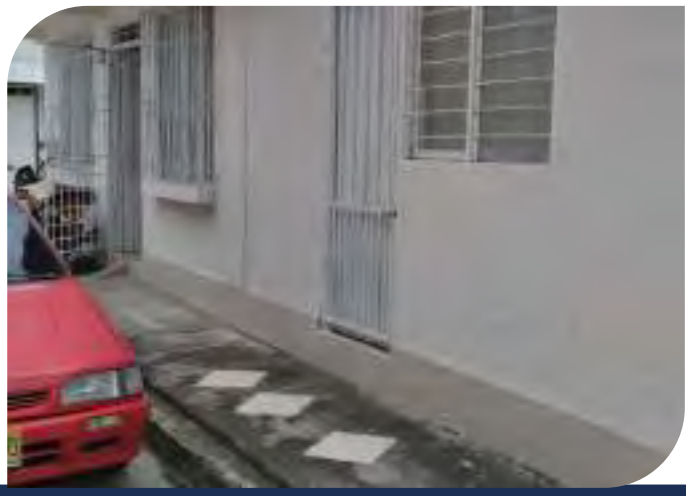
Ubicación: Barrio la Revolución.
Descripción: Vivienda de un piso: sala-comedor, baño, y zona de lavado, habitaciones.
Costo: $ 220.000.000 negociables.
Contacto: 3159277351 – Patricia Tabares.



Guadalajara de Buga

92

Ubicación: Barrio El Milagroso.
Descripción: Vivienda que consta de cocina, sala, comedor, dos habitaciones, baño y patio.
Costo: $ 152.000.000.
Contacto: 3159277351 – Patricia Tabares.



93

Ubicación: Barrio
Descripción: Casa consta de dos habitaciones, Sala, comedor, corredor, cocina, baño, solar con frutales y zona de lavado.
Costo: $ 210.000.000.
Contacto: 3176356110.

Guadalajara de Buga

94

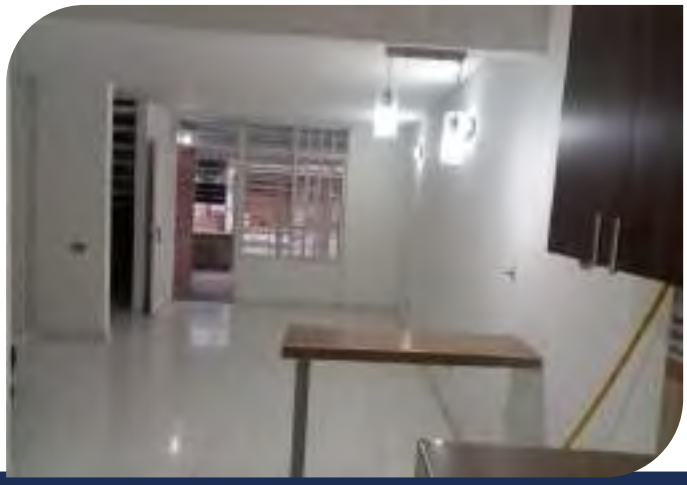
Ubicación: Prados de Sur.
Descripción: Casa dos pisos: primer piso consta sala-comedor, cocina, baño y patio. Segundo piso: 3 habitaciones, un baño y sala de tv.
Costo: $ 215.000.000
Contacto: 3164944565 - Rubén.

95

Ubicación: Barrio San Jose Obrero.
Descripción: Casa de dos pisos unifamiliar que consta de 2 habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y patio.
Costo: $ 245.000.000 negociable.
Contacto: 3159277351 – Inmobiliaria Hogar.

Guadalajara de Buga

96



Ubicación: Barrio San José de las Palmas.
Descripción: Vivienda que consta de dos pisos. Primer piso: Habitación, sala – comedor, cocina, baño, zona de labores y garaje. Segundo piso: dos habitaciones y baño.
Costo: $ 220.000.000.
Contacto: 3182282522 – Cristian Quintero.

97

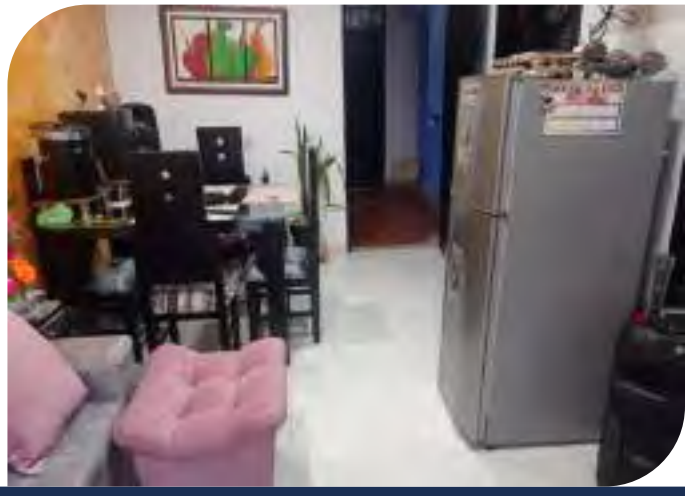
Ubicación: Calle 16 con Cra 16
Descripción: Casa de tres pisos: Primer piso: Sala, comedor, cocina, baño social y zona de labores. Segundo piso: Dos habitaciones, balcón, baño. Tercer piso: Una habitación, sala de estar y terraza.
Costo: $ 175.000.000.
Contacto: 3186428062 – Nelson.

Guadalajara de Buga

98

Ubicación: Barrio Samanes de Montellano.
Descripción: Apartamento en tercer piso, que consta de Sala – Comedor, Cocina, zona de labores, baño, dos habitaciones,
Nota: El conjunto cuenta con vigilancia 24/7, parqueadero interno, cámaras de seguridad.
Costo: $150.000.000 negociables.
Contacto: 316 5396620 – 3183639589 Elizabeth Cortés

99



Ubicación: Barrio Montellano, quinto piso.
Descripción: Apartamento que consta de tres habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y zona de lavado.
Costo: $ 135.000.000.
Contacto: 3043884791 – Jose Alberto Gil.

San Pedro

100

Ubicación: Barrio Ciudad Jardín Segunda etapa.
Descripción: Lote de terreno. Área 7x15 mts.
Costo: $57.000.000.
Contacto: 3213978242-Uriel.

101

Ubicación: Corregimiento San Jose.
Descripción: Casa que consta de tres habitaciones, sala- comedor, cocina, zona de oficio y baño.
Costo: $130.000.000 negociables.
Contacto: 3138476613 Freddy – Asesores inmobiliarios.

Tuluá

102

Ubicación: Barrio Bosques de Maracaibo
Descripción: Casa de un piso, consta de: tres habitaciones, baño, sala – comedor, cocina y patio de ropa.
Costo: $140.000.000.
Contacto: 3195852820 – Fredy Andrés Chavez.

103

Ubicación: Barrio Nuevo Principe
Descripción: Apartamento en segundo piso, que consta de: dos habitaciones, cocina, sala –comedor, baño y zona de oficios.
Costo: $115.000.000.
Contacto: 3195852820 – Fredy Andrés Chavez.

Tuluá

104

Ubicación: Barrio Entre Rios.
Descripción: Casa en segundo piso independiente, consta de: tres habitaciones, dos baños, sala, comedor, cocina y zona de oficios en terraza.
Costo: $120.000.000.
Contacto: 3195852820 – Fredy Andrés Chavez.

105

Ubicación: Corregimiento San José.
Descripción: Vivienda que consta de: tres habitaciones, cocina, sala, comedor, baño y zona de oficios.
Costo: $130.000.000.
Contacto: 3195852820 – Fredy Andrés Chavez.

Tuluá

106

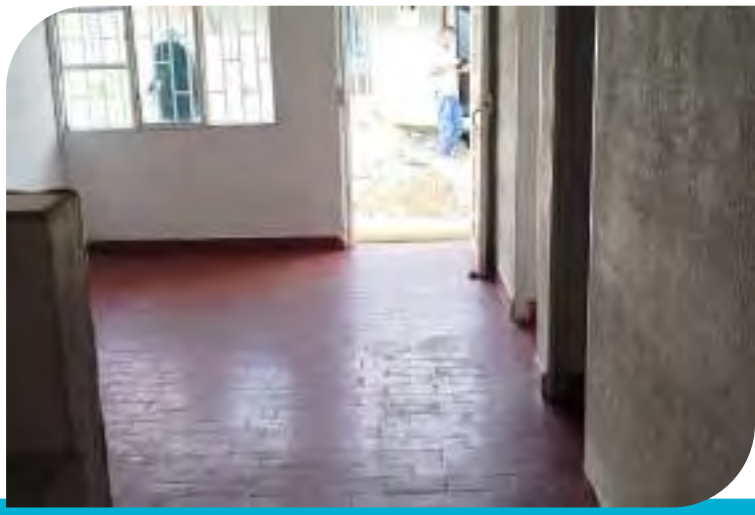
Ubicación: Barrio Bosques de Maracaibo.
Descripción: Casa que consta de: tres habitaciones, baño, sala, comedor, cocina y zona de oficios.
Costo: $122.000.000. Negociables.
Contacto: 3195852820 – Fredy Andrés Chavez.

107

Ubicación: Barrio Nuevo Farfan.
Descripción: Vivienda que consta de: tres habitaciones, cocina, sala, comedor, dos baños y zona de oficios.
Costo: $175.000.000.
Contacto: https://www.metrocuadrado.com/casas/venta/tulua/ 3180800980 – Juan Camilo – Metro Cuadrado.com.

Tuluá

108



Ubicación: Barrio Bosques de Maracaibo.
Descripción: Vivienda que consta de tres habitaciones, sala, comedor, cocina, baño y patio amplio.
Costo: $110.000.000 negociable.
Contacto: 3158113719 – Marina.

109

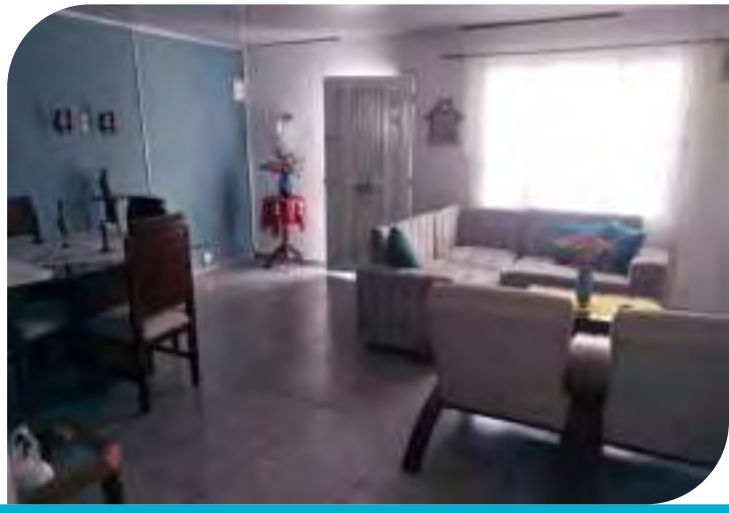
Ubicación: Barrio Bosques de Maracaibo.
Descripción: Casa que consta de tres habitaciones, cocina, sala, comedor, cocina y baño.
Costo: $110.000.000.
Contacto: 3158113719 – Marina

Tuluá

110

Ubicación: Barrio San Francisco
Descripción: Casa de un piso, consta de: dos habitaciones baño, sala – comedor, zona de lavado y patio. (Piso en cemento).
Costo: $80.000.000.
Contacto: 3054829722 – Sebastian.

111



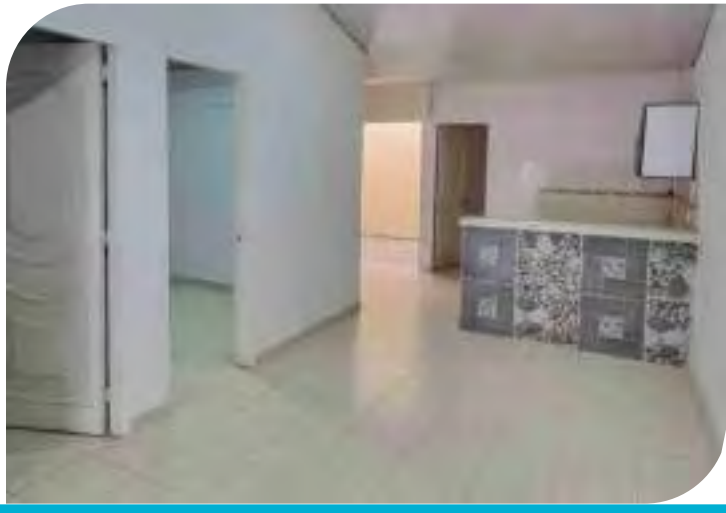
Ubicación: Barrio El Refugio
Descripción: Casa de un piso que consta de: tres habitaciones, cocina, sala – comedor, baño y patio.
Costo: $150.000.000.
Contacto: 3186909798 - Constanza

Tuluá

112

Ubicación: Barrio El Palmar.
Descripción: Casa de un piso, consta de: tres habitaciones dos baños, zona de lavado y terraza.
Costo: $110.000.000.
Contacto: 3054829722 – Ivette Aguirre.

113



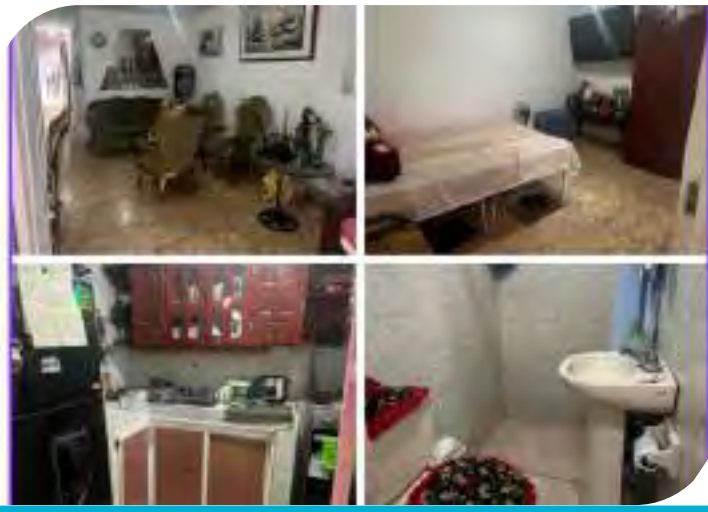
Ubicación: Barrio Bosques de Maracaibo
Descripción: Casa de un piso que consta de: tres habitaciones, cocina, sala – comedor, un baño social y patio con zona de lavado.
Costo: $125.000.000.
Contacto: 3138476613 Santiago Asesores inmobiliarios.

Tuluá

114

Ubicación: Barrio Agua de Dios.
Descripción: Lote de terreno, área 6 x 15.
Costo: $50.000.000.
Contacto: 3122813555 - Orlando Ramírez..

115



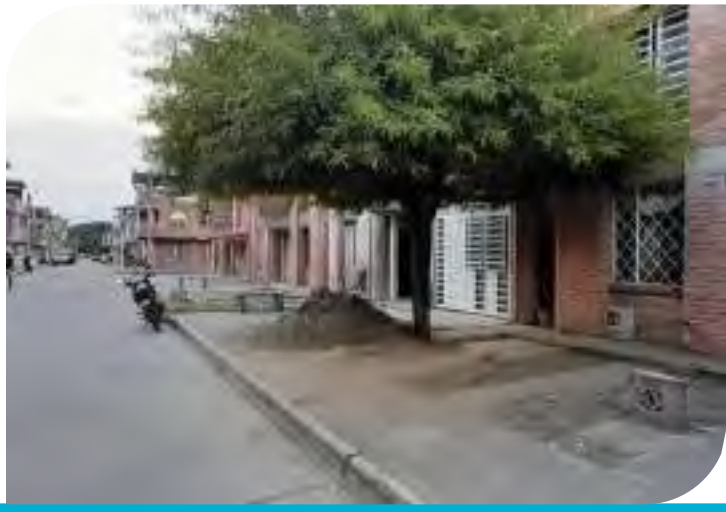
Ubicación: Barrio Bosques de Maracaibo.
Descripción: Casa de dos pisos primer piso consta de: dos habitaciones, sala, comedor, cocina, baño y patio. Segundo piso consta de : terraza lista para construir.
Costo: $120.000.000.
Contacto: 3138476613 Freddy – Asesores inmobiliarios

Tuluá

116

Ubicación: Barrio San Francisco
Descripción: Casa de un piso que consta de: tres habitaciones, cocina, sala – comedor, baño y terraza.
Costo: $150.000.000.
Contacto: 3128850563 – Mateo López

117



Ubicación: Barrio San Luis.
Descripción: Casa de dos pisos unifamiliar que consta de: Sala - comedor, dos habitaciones, cocina, dos baño y patio.
Costo: $135.000.000 negociables.
Contacto: 3217779788 – Edwin.

Tuluá

118

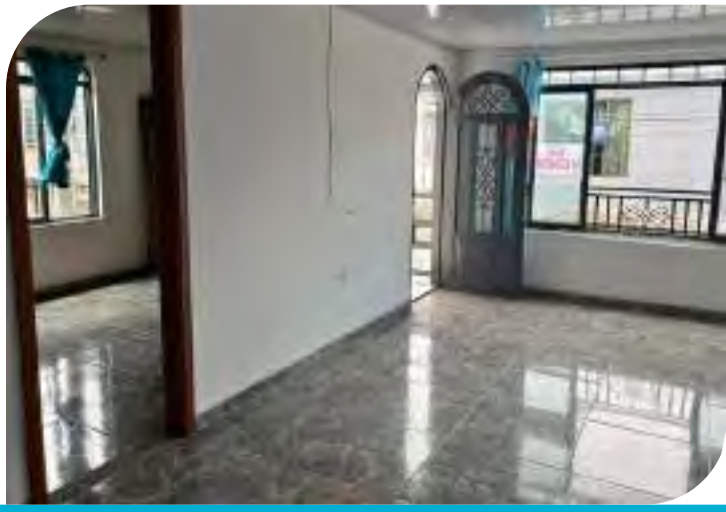
Ubicación: Barrio Bosques de Maracaibo.
Descripción: Casa de un piso que consta de tres habitaciones sala – comedor, cocina, baño.
Costo: $115.000.000.
Contacto: 3138476613 Santiago – Asesores inmobiliarios.

119

Ubicación: Barrio Bolívar, Cra 11 N° 26 A 35.
Descripción: Casa de dos pisos unifamiliar.
Piso 1: Cocina, sala-comedor, patio y baño.
Piso 2: Tres habitaciones y un baño.
Costo: $185.000.000.
Contacto: 3174249819 – Gustavo Cano.

Tuluá

120



Ubicación: Barrio Villa del Sur.
Descripción: Apartamento que consta de dos habitaciones, sala – comedor., cocina y baño.
Costo: $115.000.000 negociables.
Contacto: 3173493984– Alexis

121

Ubicación: Barrio Villa del Lago.
Descripción: Casa de dos pisos que consta de: primer piso: Sala – comedor, cocina, baño y patio. Segundo piso: tres habitaciones y dos baños.
Costo: $125.000.000.
Contacto: 3137376500 – Alcides Salazar.

Tuluá

122

Ubicación: Barrio Santa Isabel.
Descripción: Casa de tres pisos: primer piso: Garaje, cocina, sala - comedor y baño. Segundo piso: Dos habitaciones. Tercero: Terraza con cubierta, una habitación y baño y zona de lavado.
Costo: $150.000.000.
Contacto: 3206300071 - Luis Muñoz.

123

Ubicación: Barrio Villa del Lago.
Descripción: Casa de dos pisos primer piso consta de Sala-comedor, cocina, patio y baño. Segundo piso consta de tres habitaciones, dos baños y plancha para ampliar.
Costo: $125.000.000.
Contacto: 3116412720- Humberto.

Palmira

124

Ubicación: Barrio 20 de julio.
Descripción: Vivienda con dos pisos independientes. Primer piso: sala-comedor, cocina, baño, zona de lavado y dos habitaciones. Segundo piso: sala-comedor, cocina, baño, zona de lavado y dos habitaciones.
Costo: $135.000.000 negociables.
Contacto: 3137667623 – Gloria Patricia.

125

Ubicación: Barrio Harold Leder.
Descripción: Casa de un piso, consta de: tres alcobas, patio, baño, cocina y sala - comedor.
Costo: $90.000.000.
Contacto: 3170841948 – Maria del Rosario.

Ubicación: Barrio Llano Grande.
Descripción: Casa de dos pisos, en venta únicamente el primer piso. Cuenta con servicios públicos y documentación independientes. Dispone de dos habitaciones, sala-comedor, cocina y patio.
Costo: $120.000.000.
Contacto: 3145747539 Vivian.

Andalucía

127

Ubicación: Andalucía.
Descripción: Casa consta tres habitaciones, baño, sala, cocina y patio.
Costo: $135.000.000.
Contacto: 3104211907– Stevenson.

128

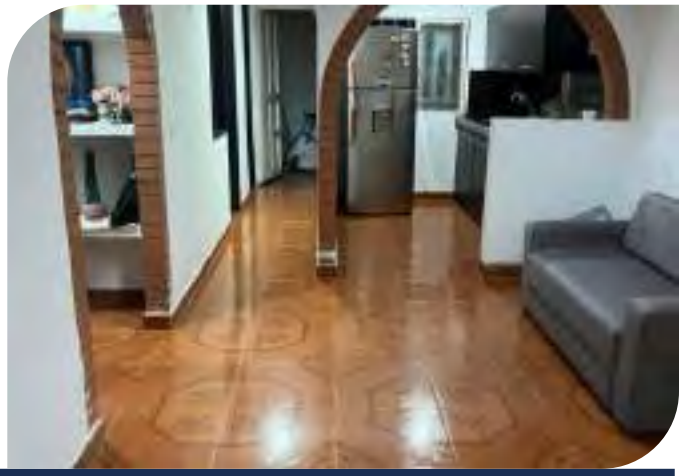
Ubicación: Barrio Santa Elena.
Descripción: Casa de un piso consta de tres habitaciones, baño, sala-comedor, cocina y zona lavado, escaleras al segundo, piso con estructura y licencia para tres pisos.
Costo: $145.000.000.
Contacto: 3164744504 – Yuly

Cartago

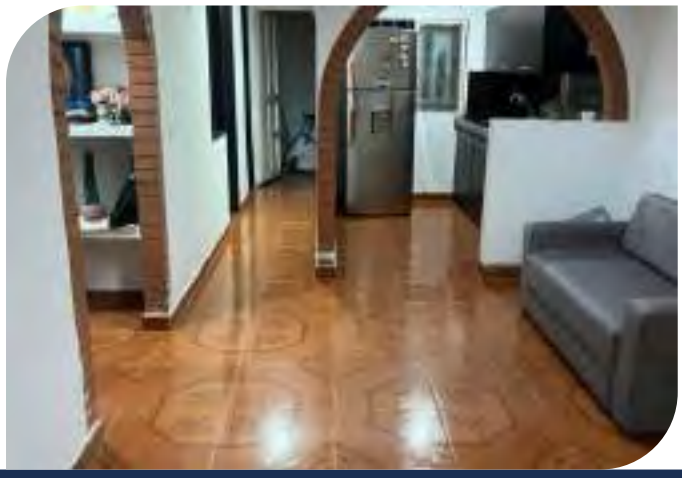
129

Ubicación: Barrio República.
Descripción: Casa de un piso consta tres habitaciones, baño, sala – comedor, cocina y dos patios.
Costo: $140.000.000 negociables.
Contacto: 3157658816

130



Ubicación: Cartago.
Descripción: Casa de un piso consta tres habitaciones, baño, cocina integral y patio.
Costo: $135.000.000.
Contacto: 3105415394– Juan Manuel.



Ubicación: Barrio Santa Isabel etapa 2.
Descripción: Casa de un piso consta tres habitaciones, baño, cocina y patio.
Costo: $135.000.000.
Contacto: 3183159675 Cristian Arcila.

Guacarí

132

Ubicación: Barrio Limonar.
Descripción: casa de un piso consta de tres habitaciones, dos baños, cocina y patio.
Costo: $ 110.000.000.
Contacto: 3225345583 – Andrea.

133

Ubicación: Vereda Santa Rosa de Tapias.
Descripción: casa campestre en zona rural de Guacarí. 2 habitaciones, 1 baño, sala comedor y balcón. 410 mts.
Costo: $ 130.000.000.
Contacto: 3164642103 – Diana Nieto

Guacarí

134

Ubicación: Corregimiento Guabitas.
Descripción: casa de un piso consta de dos habitaciones, garaje, sala, baño, cocina y terraza.
Costo: $ 170.000.000.
Contacto: 3113899240 Esteban.

Bugalagrande

135

Ubicación: Barrio Urbanización Mónaco.
Descripción: Casa de un piso, consta de dos habitaciones, cocina integral, baño, sala, comedor y garaje.
Costo: $179.000.000.
Contacto: 3138476613 Santiago – Asesores inmobiliarios.

Casas y Apartamentos en Alquiler

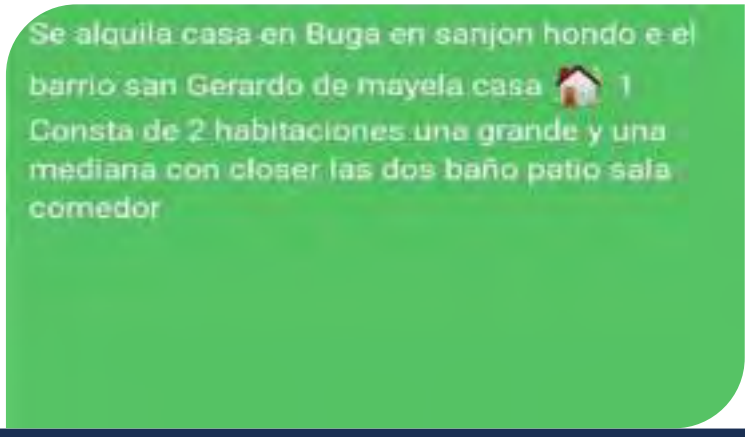
Unión Vial
Camino del Pacífico
Una Compañía de Sacyr Concesiones

#VamosMásAllá

Casas y apartamentos en alquiler - Buga

136

Ubicación: Zanjón Hondo.
Descripción: Casa de un piso, consta de: dos habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y patio.
Costo mensual: $450.000.
Contacto:
https://www.facebook.com/share/1DnPnd6uST/?mibextid=wwXIfr

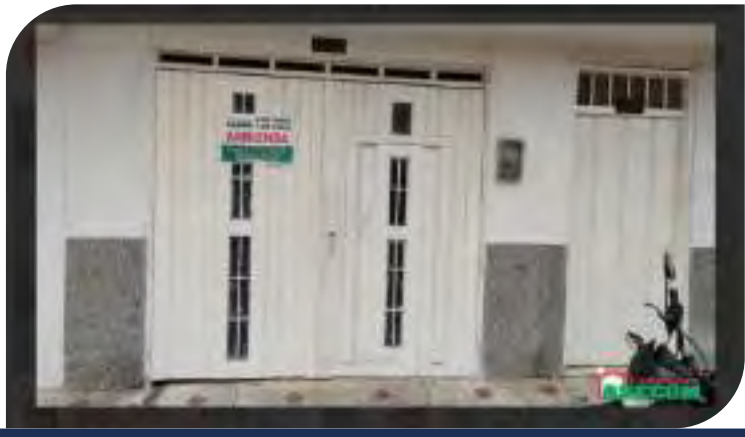


137

Ubicación: Cra 6 N° 7-52
Descripción: Apartamento que consta de: dos habitaciones, sala-comedor, cocina, baño y patio.
Costo mensual: $750.000.
Contacto: 315 7775273– Asecom.

Casas y apartamentos en alquiler - Buga

138



Ubicación: Calle 2ª sur N° 15ª 14, barrio Los Ángeles.
Descripción: Vivienda que consta de:, sala, tres habitaciones, comedor, cocina y patio.
Costo mensual: $950.000.
Contacto: 315 7775273– Asecom.

Casas y apartamentos en alquiler - Tuluá

139

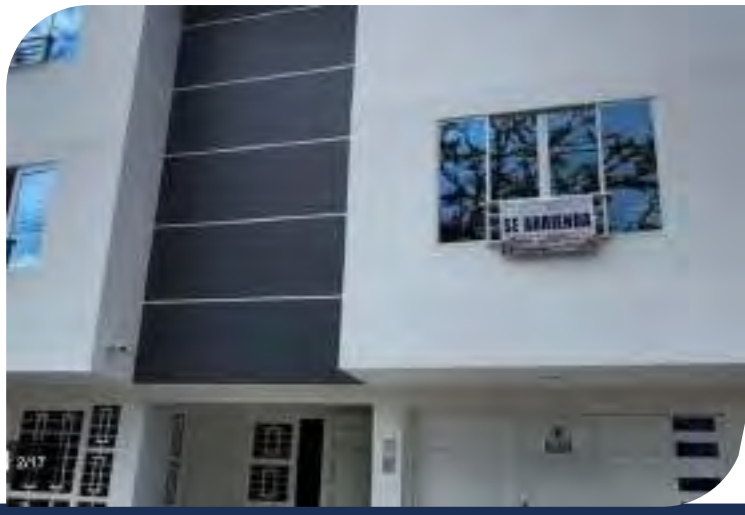
Ubicación: Barrio Buenos Aires Carrera 8 # 26d-26 piso 3.
Descripción: Apartamento en tercer piso que consta de: tres habitaciones con closet, sala-comedor, cocina, baño, zona de oficios.
Costo mensual: $490.000.
Contacto: 6017868754.

140

Ubicación: Bosques de Maracaibo manzana 30 calle8.
Descripción: Vivienda que consta de: dos habitaciones, sala, comedor, cocina, baño y zona de oficios.
Costo mensual: $460.000.
Contacto: 6017868754

Casas y apartamentos en alquiler - Tuluá

141



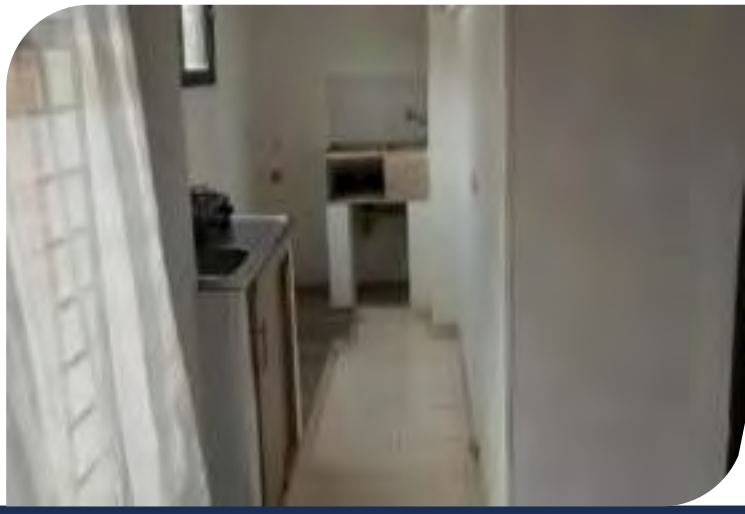
Ubicación: Barrio El Retiro, calle 37 # 43-27.
Descripción: Apartamento en el tercer piso incluye una habitación, cocina, baño y zona de oficios..
Costo mensual: $750.000.
Contacto: 6017868754.

142

Ubicación: Carrera 6 #23-39 Apto 301 barrio las Américas.
Descripción: Apartamento que consta de: dos habitaciones, sala, comedor, cocina, baño y zona de oficios.
Costo mensual: $600.000.
Contacto: 6017868754

Casas y apartamentos en alquiler - Cali

143



Ubicación: Rivera Guayacanes.
Descripción: Apartastudio consta de: una habitación, cocina y baño y zona de lavado.

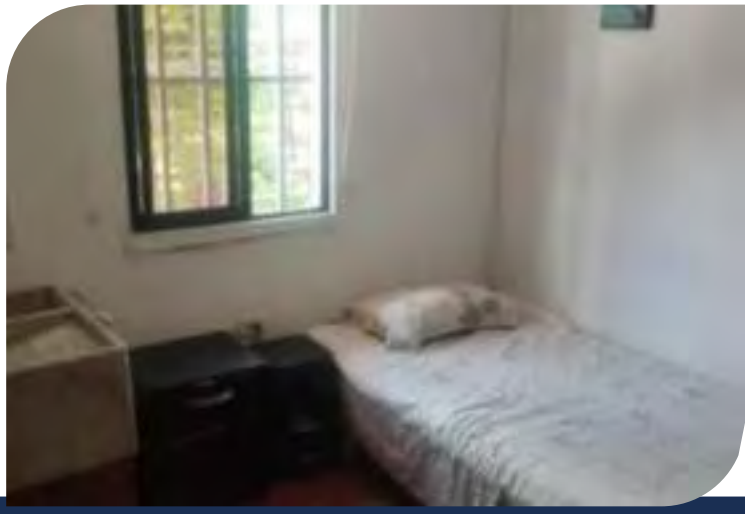
Costo mensual: $ 550.000 mensual
Contacto: 6017868754.

144

Ubicación: Comuneros 1.
Descripción: Apartamento en el tercer piso que consta de sala-comedor, dos habitaciones, cocina, baño, zona de lavado y parqueadero para moto.
Costo mensual: $500.000.
Contacto: 6017868754.

Casas y apartamentos en alquiler - Cali

145



Ubicación: Rivera Guayacanes.
Descripción: Aparta-estudio consta de: una habitación, cocina y baño y zona de lavado.

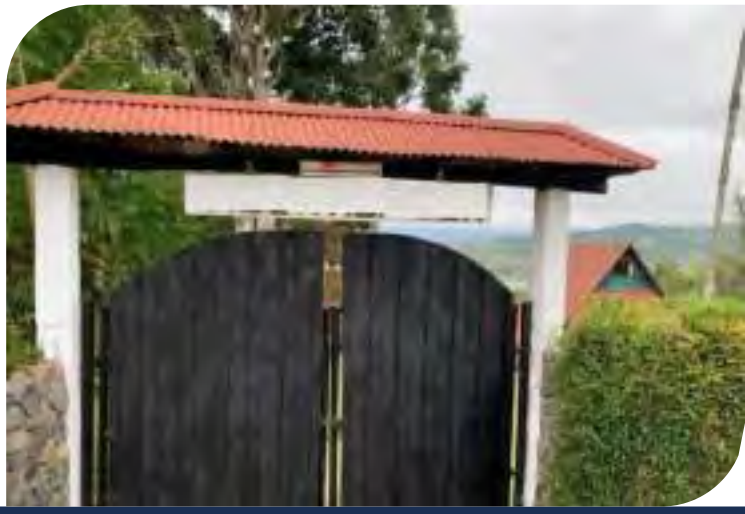
Costo mensual: $ 450.000 mensual
Contacto: 6017868754.

146

Ubicación: El vallado.
Descripción: Apartamento en el tercer piso que consta de sala-comedor, dos habitaciones, cocina, baño, zona de lavado y parqueadero para moto.
Costo mensual: $500.000.
Contacto: 6017868754.

Casas y apartamentos en alquiler - Yotoco

147



Ubicación: Ubicada sobre la vía principal.
Descripción: Casa consta de: sala-comedor, cinco habitaciones, cocina y cuatro baños y zona de lavado.

Costo mensual: $ 700.000 mensuales.
Contacto: 3146456522