

Barranquilla, 17-05-2023

NOTIFICACION POR AVISO

Artículo 69 Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, y ante la imposibilidad de notificar personalmente la Resolución No. 00670 de 02 de mayo de 2023 *"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471409"*, expedida por el Secretario General del Departamento del Atlántico, se procede a notificar por aviso al señor ALMACENES ÉXITO S.A., con el fin dar a conocer la existencia y contenido del acto administrativo de referencia.

Se fija el presente aviso en lugar visible de la Secretaría General de la Gobernación del Atlántico, y en la página web de la entidad Departamento del Atlántico por un término de cinco (05) días hábiles desde hoy diecisiete (17) de mayo de 2023 siendo las 08:00 a.m. hasta las 05:00 pm del día veinticuatro (24) de mayo de 2023.

Se advierte que contra el presente acto no procede recurso alguno y se entenderá notificado el día siguiente a la fecha de desfijación del aviso.

Por último, de conformidad con lo señalado en el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, se publica copia íntegra de la Resolución No. 00670 del 02 de mayo de 2023.

Atentamente,

Liliana Cabas Aguilar

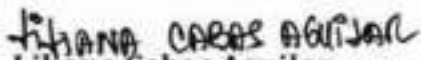
Secretaria Ejecutiva
Secretaria General
Gobernación del Atlántico



Constancia de fijación y desfijación

El presente aviso permanecerá fijado en un lugar visible de la Secretaría General de la Gobernación del Atlántico, y en la página web de la entidad Departamento del Atlántico por un término de cinco (05) días hábiles desde hoy diecisiete (17) de mayo de 2023 siendo las 08:00 a.m. hasta las 05:00 pm del día veinticuatro (24) de mayo de 2023.

Atentamente,


Liliana Cabas Aguilar

Secretaria Ejecutiva
Secretaría General
Gobernación del Atlántico



Puerto Colombia, 04 de mayo de 2023

CITACIÓN PARA DILIGENCIA DE NOTIFICACIÓN PERSONAL
Artículo 68 Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Señores

ALMACENES ÉXITO S.A.

E-mail: njudiciales@grupo-exito.com

Cra 48 N° 32B sur 139

Tel. 604-6049696

Envigado (Antioquia)

Asunto: Citación para notificación personal de que trata el artículo 68 de la Ley 1437 de 2011.

Cordial saludo,

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 67 y 68 de la Ley 1437 de 2011, mediante el presente escrito me permito solicitarle comparezca a las instalaciones del **CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA**, ubicado en la carrera 30 N° 1 - 901, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la entrega de esta citación, de lunes a viernes en horas hábiles, con el fin de notificarle el contenido del Decreto No. 301 de 2022, el Decreto No. 059 de 2023 y de la Resolución No. 00670 del 2 de mayo de 2023 "Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408".

Se advierte que en el evento de no concurrir en los cinco (5) días hábiles siguientes a la entrega de esta citación, se procederá a realizar la notificación en los términos del artículo 69 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Con todo respeto,

RAÚL JOSÉ LACOUTURE DAZA
Secretario General del Departamento del Atlántico

Proyectó:

Revisó:

Revisó:

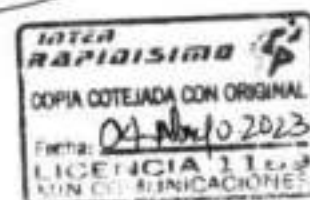
Aprobó:

Jaime Bazurto Rodríguez - Abogado predial Consorcio Vial Barranquilla

Gabriel Blanco Bohórquez - Asesor externo Secretaría Jurídica

Nohemi Perez Melendez - Asesora externa Secretaria General

Luz Stiene Romero Sajona - Secretaria Juridica Departamental



INTER RAPIDISIMO S.A. Con licencia del Ministerio de Tecnología de la Información y las comunicaciones No. 1182 y atendiendo lo establecido en el Código General Del Proceso, se permite certificar la entrega del envío con las siguientes características:

DATOS DEL ENVÍO

Número de Envío 700098609170	Fecha y Hora de Admisión 5/4/2023 4:11:19 PM
Ciudad de Origen BARRANQUILLA/ATLA/COL	Ciudad de Destino ENVIGADO/ANTI/COL
Dice Contener DOCUMENTOS	
Observaciones Dejar en punto	
Centro Servicio Origen 6099 - PTO/BARRANQUILLA/ATLA/COL/CRA 46 # 93 88	

REMITENTE

Nombres y Apellidos (Razón Social) CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA	Identificación 9016154420
Dirección CRA 30 # 1 901 PUERTO COLOMBIA	Teléfono 3017665214

DESTINATARIO

Nombre y Apellidos (Razón Social) ALMACENES EXITO SA	Identificación 6046049696
Dirección CARRERA 48 # 32 B SUR -139	Teléfono 3112877510

--

ENTREGADO A:

Nombre y Apellidos (Razón Social) RECEPCION	Identificación 1
Fecha de Entrega 5/8/2023 12:21:00 PM	

IMAGEN PRUEBA DE ENTREGA

PRUEBA DE ENTREGA Fecha y hora de entrega: 5/8/2023 Tiempo promedio de entrega: 119:00:00 Tipo de entrega: Entrega Tipo de servicio: Entrega	
Número de envío: 700098609170 Ciudad de origen: BARRANQUILLA/ATLA/COL Ciudad de destino: ENVIGADO/ANTI/COL	Dirección de destino: CARRERA 48 # 32 B SUR -139 Teléfono: 3112877510
REMITENTE Nombres y apellidos: CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA Identificación: 9016154420 Dirección: CRA 30 # 1 901 PUERTO COLOMBIA Teléfono: 3017665214	DESTINATARIO Nombre y apellidos: ALMACENES EXITO SA Identificación: 6046049696 Dirección: CARRERA 48 # 32 B SUR -139 Teléfono: 3112877510
Fecha y hora de entrega: 5/8/2023 12:21:00 PM Tiempo promedio de entrega: 119:00:00 Tipo de entrega: Entrega Tipo de servicio: Entrega	
Imagen de prueba de entrega: 	
Firmado por: PABLO JHON CARLOS MENDEZ RPL ID 908 ALFONSO	

GENERADO POR:

Representante Legal NORMAN CHAPARRO
Nombre Centro Servicio PTO/BARRANQUILLA/ATLA/COL/CRA 46 # 93 88
Fecha impresión 5/11/2023 8:35 AM

CON LO ANTERIOR SE CONFIRMA QUE EL DESTINATARIO VIVE O LABORA EN ESTE LUGAR.

La Prueba de Entrega de esta Certificación reposa en el archivo Digital de nuestra empresa de acuerdo a las disposiciones legales. La información aquí contenida es auténtica e inmodificable y el número de guía es único, puede ser consultado en la página web <https://www.interrapidísimo.com/que-hacer> o a través de nuestra APP INTER RAPIDISIMO -Sigue tu Envío. En caso de requerir una copia de la Certificación Judicial puede solicitarla en cualquiera de nuestros puntos de atención por un costo adicional. Aplica condiciones y Restricciones

www.interrapidísimo.com - <https://www.interrapidísimo.com/pqrs> Bogotá D.C. Calle 18 No. 65 a - 03
PAX: 560 5000 Cel: 323 2554455

Puerto Colombia, 16 Mayo de 2023

NOTIFICACIÓN POR AVISO

Artículo 69 Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Señores

ALMACENES ÉXITO S.A.

E-mail: njudiciales@grupo-exito.com

Cra 48 N° 32B sur 139

Tel. 604-6049696

Envigado (Antioquia)

Asunto: Notificación por aviso de que trata el artículo 69 de la Ley 1437 de 2011.

Cordial saludo,

Ante la imposibilidad de realizarse la notificación personal de que trata el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, por medio del presente Aviso se procede a notificar el contenido de la Resolución No. 00670 del 2 de mayo de 2023 *"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"* que fue expedido por el **DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO**, el cual se entrega en original o en copia íntegra, auténtica y gratuita en (50) folios. La notificación se considerará surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del presente aviso en el lugar de destino.

Así mismo, se le **INFORMA** que contra el mencionado acto administrativo NO procede recurso alguno, de conformidad a lo expuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 61 y 66 de la Ley 388 de 1997.

Con todo respeto,

RAÚL JOSÉ LACOUTURE DAZA
Secretario General del Departamento del Atlántico

Proyectó:
Revisó:
Revisó:
Aprobó:

Jaime Bazurto Rodríguez - Abogado predial Consorcio Vial Barranquilla
Gabriel Blanco Bobóquez - Asesor externo Secretaría Jurídica
Nohemí Pérez Meléndez - Asesora externa Secretaria General
Luz Silene Romero Sajona - Secretaria Jurídica Departamental



SE CERTIFICÓ

N° 1.000.000.000 /
Código Postal: 000000
Código DANE: 000000

Gobernación del Atlántico

atlantico.gov.co

• atencionalciudadanos@atlantico.gov.co
• (57) 5 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307



RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 1 de 13

EL SECRETARIO GENERAL DEL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO

En uso de sus atribuciones legales conferidas por los artículos 58, 287, 305 de la Constitución Política de Colombia, la Ley 9 de 1989, la Ley 388 de 1997, la Ley 1682 de 2013, el Decreto No. 301 de 2022, el Decreto No. 059 de 2023, la Ordenanza No. 590 de 2023, y en especial la delegación conferida por el Decreto No. 354 de 2021, y demás disposiciones concordantes, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 58 de la Constitución Política, modificado por el Acto Legislativo N° 1 de 1999, al referirse al derecho fundamental que garantiza la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, señala: *"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. (...)".*

Que el artículo 82 Ibidem, indica que es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular,

Que el artículo 287 de la Constitución Política establece que las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses dentro de los límites de la Constitución y la Ley.

Que el numeral 1 del artículo 305 de la Constitución Política establece que es atribución del gobernador cumplir y hacer cumplir la Constitución, las leyes, los decretos del gobierno y las ordenanzas de la Asamblea Departamental.

Que mediante la Ley 9ª de 1989 se dictaron normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y otras disposiciones, modificada en gran parte por la Ley 388 de 1997,

Que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificadorio del artículo 10 de la Ley 9 de 1989, establece como motivo de utilidad pública o interés social la adquisición de inmuebles para destinarlos a la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo (literal e), entre otros.



RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 2 de 13

Que el artículo 59 de la norma ut supra, respecto a las entidades competentes señala: *"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 9 de 1989 (...)"*.

Que el artículo 61 de la Ley 388 de 1997 señala el procedimiento de enajenación voluntaria, indicando cómo se calcula el precio de adquisición del inmueble, su forma de pago y la procedencia de la expropiación cuando no se llegue a un acuerdo formal para la enajenación voluntaria.

Que el artículo 63 de la Ley 388 de 1997 señala que 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 la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a la señalada en el literal e del artículo 58 de la citada Ley.

Que de acuerdo con el artículo 64 ibidem, 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"*.

Que la Ley 1682 de 2013, *"Por la cual se adoptan medidas y disposiciones para los proyectos de infraestructura de transporte y se conceden facultades extraordinarias"*, respecto a la Gestión y Adquisición Predial, en su artículo 19 estableció como 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.

Que el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 faculta a la entidad pública responsable del proyecto vial para adelantar el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social por expropiación administrativa, siguiendo para tal efecto los procedimientos definidos en las Leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, y las reglas especiales previstas en la mencionada ley; así como debe garantizarse el debido proceso en la adquisición de los predios necesarios, para lo



GOBERNACIÓN DEL
ATLÁNTICO



CONSORCIO VIAL
BARRANQUILLA



INVIAS
INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS

RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 3 de 13

cual se deberá ceñirse a los procedimientos establecidos en la ley, respetando en todos los casos el derecho de contradicción.

Que el Plan de Desarrollo 2020-2023 "Atlántico para la Gente" aprobado y adoptado a través de la Ordenanza No. 000495 de 21 de mayo de 2020, dispuso dentro de sus Ejes temáticos la "Dignidad" que se ciñe a "Aprovechar nuestras potencialidades para generar oportunidades de empleo y emprendimiento para nuestra gente", en el que se incluyó en los programas a desarrollar el proyecto denominado "Corredor Arterial Metropolitano Vía a Puerto Colombia".

Que el proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN, MEJORAMIENTO, REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA RED VIAL EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO", dentro del cual se desarrollará el "MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA, TRAMO 1, UNIDAD FUNCIONAL 1, EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, EN SUS COMPONENTES DE OBRA Y ADQUISICIÓN PREDIAL", se encuentra debidamente inscrito y viabilizado en el Banco de Proyectos de Inversión Departamental bajo el código del proyecto BPID No. 200026 y BPIN: 2020002080180.

Que el Departamento expidió el Decreto No. 301 del 19 de mayo de 2022 "Por medio del cual se anuncia el proyecto denominado MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, TRAMO 1: CORREDOR UNIVERSITARIO - UNIDAD FUNCIONAL 1 Y ADQUISICIÓN PREDIAL DE TODO EL TRAMO 1, se declaran los motivos de utilidad pública e interés social, así como la existencia de condiciones de urgencia y se dictan otras disposiciones".

Que la Administración Departamental suscribió el Contrato de Obra No. 202203141 con el CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA, quedando a cargo de éste, la gestión y adquisición predial requerida para la ejecución del proyecto "MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, TRAMO 1: CORREDOR UNIVERSITARIO - UNIDAD FUNCIONAL 1 Y ADQUISICIÓN PREDIAL DE TODO EL TRAMO 1".

Que la Asamblea departamental del Atlántico mediante la Ordenanza No. 590 del 2023, dispuso: "Autorizar a la Gobernadora del Departamento del Atlántico o su delegado para adquirir, a cualquier título permitido por la legislación (en especial a título de compraventa mediante enajenación voluntaria y/o expropiación administrativa o judicial), los bienes inmuebles



NET-878 102 006-1
Código Postal: 090001
Código DANE: 09-000

Gobernación del Atlántico
atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307



RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 4 de 13

necesarios para continuar con la ejecución del proyecto "Mejoramiento del Corredor Vial que va entre la Circunvalar y el Municipio de Puerto Colombia, Tramo 1, Unidad Funcional 1 y 2, en el departamento del Atlántico (...) La autorización impartida en el presente párrafo se entenderá vigente durante todo el término de ejecución del proyecto."

Que el Departamento expidió el Decreto No. 059 del 15 de marzo de 2023 **"POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 301 DEL 19 DE MAYO DE 2022 Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**.

Que de acuerdo con el expediente soporte allegado según Oficio No. CVB2023-0443 por el contratista CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA y previamente aprobado por la Interventoría contratada por INVÍAS en virtud del Contrato No. 1011 de 2022 suscrito con el CONSORCIO GIS CARIBE, para el desarrollo del proyecto mencionado se hace necesario que el Departamento del Atlántico adelante las gestiones correspondientes a la adquisición parcial del inmueble objeto de la presente oferta de compra.

Que de acuerdo con el concepto de Norma Urbanística y Uso del Suelo No. 159-2022 de fecha 16 de diciembre de 2022 expedido por la Oficina Asesora de Planeación del municipio de Puerto Colombia, existe conformidad con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT de ese municipio, esto es, Acuerdo Municipal No. 013 de diciembre 05 de 2017.

Que el inmueble a adquirir NO 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, ni se encuentra *"en curso proceso judicial de restitución"* y que tampoco *"existen medidas de protección inscritas por la vía individual o colectiva a favor del propietario que no hayan sido levantadas"*.

Que por constituir el presente acto una **OFERTA DE COMPRA** tendiente a obtener una negociación directa, la misma debe contener todos los requisitos establecidos en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989, modificada por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997. Por ello, y en consonancia con el artículo 66 de la Ley 388 de 1997, se anexa a la presente **OFERTA DE COMPRA** la transcripción completa de las normas que regulan el procedimiento de adquisición de predios requeridos para la ejecución de obras públicas por enajenación voluntaria, expropiación por vía judicial y/o vía administrativa, tales como:

RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 5 de 13

- Ley 9 del 11 de enero de 1989 "Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones": (Capítulo III. De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación).
- Ley 388 del 18 de julio de 1997 "Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones": (Capítulo VII. Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial).
- Decreto 1420 del 24 de julio de 1998 "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".
- Resolución IGAC 620 del 23 de septiembre de 2008 "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997".
- Resolución IGAC 898 del 19 de agosto 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 transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013".
- Resolución IGAC 1044 del 29 de septiembre de 2014 "Por medio de la cual se modifica parcialmente y se adiciona la Resolución 898 de 2014 que fija normas, métodos, parámetros, criterios y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales requeridos en los proyectos de infraestructura de transporte a que se refiere la Ley 1682 de 2013".
- Ley 1437 del 18 de enero de 2011 "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo": (Capítulo V. Publicaciones, Citaciones, Comunicaciones y Notificaciones).
- Ley 1564 del 12 de julio de 2012 "Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones": (Título III. Procesos Declarativos Especiales. Capítulo I. Expropiación).
- 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" (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 Mineros y Servidumbres. Capítulo 1. Gestión y Adquisición Predial).
- Decreto 737 del 10 de abril de 2014 "Por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la ley 1682 del 22 de noviembre de 2013".
- Ley 1882 del 15 de enero de 2018 "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".



NET: 891 102 006 1
Código Postal: 890001
Código DANE: 08.006

Gobernación del Atlántico
atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307

RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 6 de 13

Que según lo consagrado en las leyes mencionadas y en concordancia con lo señalado por la Corte Constitucional en Sentencia C-1074 de 2002, el proceso de adquisición de predios por motivos de utilidad pública e interés social, cuando se ha determinado que la expropiación se hará por vía administrativa, está compuesto por las siguientes etapas: i) Oferta de Compra que deberá indicar el valor del precio indemnizatorio que se reconocerá a los propietarios, el cual será igual al avalúo comercial del inmueble objeto de adquisición; ii) Negociación, cuya finalidad es lograr un acuerdo formal para la enajenación voluntaria del inmueble; y iii) Expropiación administrativa la cual inicia una vez vencido el plazo para la negociación directa sin que se haya logrado un acuerdo formal contenido en una promesa de compraventa para la enajenación voluntaria, o suscrito ésta por incumplimiento de cualquiera de sus estipulaciones; para lo cual, la entidad adquirente expedirá un segundo acto administrativo mediante el cual ordena la expropiación administrativa, que deberá contener, además de la identificación precisa del bien inmueble objeto de expropiación, el valor del precio indemnizatorio.

Que el Secretario General del Departamento del Atlántico recibió delegación por parte de la Gobernadora del Departamento del Atlántico, entre otros, para la expedición de las ofertas formales de compra para dar inicio al proceso de adquisición predial, la expedición de todos los actos administrativos y la suscripción de los contratos necesarios, con el fin de adelantar el procedimiento de gestión y adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria, en desarrollo de las actividades de gestión predial a cargo del Departamento del Atlántico, mediante el Decreto No. 354 del 6 de octubre de 2021.

Que por las anteriores consideraciones, el Secretario General del Departamento del Atlántico,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO: Disponer mediante el proceso de enajenación voluntaria establecido en el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, la adquisición de un área de terreno del inmueble que se identifica a continuación y que se encuentra ubicado en jurisdicción del municipio de Puerto Colombia, departamento del Atlántico, con destino al proyecto **"MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, TRAMO 1: CORREDOR UNIVERSITARIO – UNIDAD FUNCIONAL 1"**.

RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 7 de 13

Ficha predial:	044D-UF2-T1-MCVLGV
Área requerida:	76,05 m ²
Abscisas:	K2+573.83 a K2+608.69
Área restante:	1891,97 m ²
Folio de matrícula inmobiliaria:	040-471408
Dirección y/o nomenclatura:	K 30 3A 52 Lote de RESERVA Carrera 30 N° calle 3 A
Cédula Catastral:	0857301030000020800120000000000
Titular inscrito:	ALMACENES ÉXITO S.A.
Identificación titular:	NIT 890.900.608-9
Título de adquisición:	Escritura Pública No. 1361 del 5 de agosto de 2011 otorgada en la Notaria Sexta del círculo notarial de Barranquilla, debidamente inscrito en el respectivo Folio de Matrícula Inmobiliaria.

PARÁGRAFO PRIMERO: El área del inmueble de conformidad con el título de adquisición, y del Certificado de Tradición y Libertad del inmueble, es de **mil novecientos sesenta y ocho punto cero dos metros cuadrados (1.968,02 m²)**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Que el área de terreno requerida para el proyecto y que es objeto de la presente oferta de compra, consta de una extensión superficial de **setenta y seis punto cero cinco metros cuadrados (76,05 m²)** cuyos linderos serán los siguientes:

"Por el NORTE, del Mojón 1 al Mojón 8 pasando por los mojones 2 al 7, en longitud de 42.43 metros colinda con predio remanente de propiedad de Almacenes Éxito S.A.; Por el ORIENTE del Mojón 8 al Mojón 9, en longitud de 11.82 metros colinda con vía pública (Calle 135); y Por el SUR, del Mojón 9 al Mojón 1 pasando por el Mojón 10, en longitud de 38.49 metros colinda con vía pública (Carrera 51 B y/o carrera 30) y encierra."

PARÁGRAFO TERCERO: No obstante, la estipulación sobre áreas y linderos, la presente oferta de compra parcial y la adquisición que se hará sobre la franja de terreno que se desprende del inmueble identificado con el folio de matrícula No. **040-471408** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, se efectuará en cuerpo cierto.

RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 8 de 13

ARTÍCULO SEGUNDO – TÉRMINO DE LA NEGOCIACIÓN DIRECTA Y/O ENAJENACIÓN

VOLUNTARIA: Una vez notificada y/o comunicada la presente oferta se entenderá iniciada la etapa de negociación directa, en la cual el propietario inscrito tendrá un término de quince (15) días hábiles para manifestar su voluntad en relación con la misma, bien sea aceptando, o rechazando. 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 de Barranquilla.

ARTÍCULO TERCERO - DETERMINACIÓN DEL CARÁCTER ADMINISTRATIVO:

De conformidad con lo establecido en los artículos 61, 66 y 68 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 25 de la Ley 1682 de 2013 (modificado por el artículo 10 de la Ley 1882 de 2018), se advierte al actual propietario, que si dentro del término de treinta (30) días hábiles siguientes a la notificación del presente acto administrativo no ha sido posible llegar a un acuerdo formal para la negociación directa y/o enajenación voluntaria contenida en una Escritura Pública y/o contrato de compraventa, la oferta es rechazada o guarda silencio en relación con la misma, o habiéndose aceptado no concurre a la suscripción de la escritura pública dentro del plazo acordado para tal efecto o incumple alguna de sus estipulaciones, se entiende agotada la etapa de enajenación voluntaria y será obligatorio iniciar el proceso de expropiación por la vía administrativa mediante acto administrativo que contendrá la información indicada en el Artículo 68 de la Ley 388 de 1997. Por lo anterior, se determina que el procedimiento tiene el carácter de expropiación por vía administrativa, y que el Departamento del Atlántico es la autoridad competente para adelantarlos, en virtud del Acuerdo No. 007 del 24 de octubre de 2018 de la Junta Metropolitana del Área Metropolitana de Barranquilla y el artículo 11° del Decreto No. 301 del 19 de mayo de 2022 proferido por la Gobernadora del Departamento del Atlántico.

ARTÍCULO CUARTO – PRECIO: El precio indemnizatorio que presenta el Departamento del Atlántico como oferta formal de compra sobre el área requerida, es la suma de **CIEN MILLONES OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL TREINTA Y TRES PESOS MCTE (\$100.868.033,00)**.

El valor fue discriminado así:

RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 9 de 13

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m2	76.05	\$ 1.070.000	\$ 81.373.500
TOTAL TERRENO				\$ 81.373.500
ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES				
M1	m2	76.04	\$ 215.600	\$ 16.394.224
TOTAL DE ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES				\$ 16.394.224
ESPECIES O CULTIVOS				
Guayacan	UND	2.00	\$ 37.936.00	\$ 75.872
TOTAL DE ESPECIES O CULTIVOS				\$ 75.872
TOTAL AVALUO				\$ 97.843.596

TOTAL AVALÚO: NOVENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 97.843.596,00)

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	OBSERVACIONES
1. Notariado e Registro	\$ 3.024.437	
2. Desconexión o traslado de servicios públicos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
1. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
2. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE	\$ 3.024.437	

PARÁGRAFO PRIMERO: El precio ofertado corresponde al establecido en el avalúo comercial realizado con observancia de los parámetros y criterios establecidos en la norma aplicable, de 31 de marzo de 2023 por la Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C. en cabeza del perito evaluador JULY MARCELA RODRÍGUEZ MUSTAFA, identificada bajo el R.A.A No. AVAL-52368882, el cual hace parte integral del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El valor indemnizatorio comprende daño emergente por gastos notariales y de registro, teniendo en cuenta que se determinó que no había lugar al



SC-CERES1381

NIT. 890.102.006-1
Código Postal: 080003
Código DANE: 08-000

Gobernación del Atlántico
atlantico.gov.co

• atencionalciudadano@atlantico.gov.co
• (57)(5) 330 7103
• Calle 40 carreras 45 y 46 / Barranquilla - Colombia
Línea Gratuita: 01 8000 915 307



RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 10 de 13

reconocimiento de lucro cesante, por la no afectación de actividad económica con la ejecución del proyecto.

ARTÍCULO QUINTO – PAGO: El Departamento del Atlántico en caso de aceptación de la presente oferta de compra por parte del titular inscrito, se obliga a realizar el pago del valor indicado en el artículo 4° de este acto administrativo, conforme sea pactado con éste, para lo cual deberá allegar a la Gobernación del Atlántico a través del Subsecretario de Vías y Construcción en su calidad de Supervisor del **Contrato No. 202203141**, la primera copia de la Escritura Pública de Compraventa debidamente registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, junto con el folio de matrícula inmobiliaria en el que aparezca el predio que se adquiere a nombre del Departamento del Atlántico y se encuentre libre de todo gravamen y limitaciones de dominio.

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.

PARÁGRAFO PRIMERO: En caso de aceptación de la presente oferta de compra, el titular del derecho de dominio podrá autorizar a la entidad territorial, para que, con cargo al valor del proyecto, pueda descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones, medidas cautelares, impuestos, servicios públicos, contribución de valorización, gastos de notariado y registro, y pagar directamente dicho valor. Lo anterior, con fundamento en lo establecido en el artículo 22 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 8 de la Ley 1882 de 2018, y el artículo 17 de la Ley 9 de 1989.

PARÁGRAFO SEGUNDO: De conformidad a lo establecido en el parágrafo del artículo 67 de la Ley 388 de 1997, el ingreso obtenido por la enajenación de inmuebles con motivo de utilidad pública no constituye, para fines tributarios, renta gravable ni ganancia ocasional, siempre y cuando la negociación se realice por la vía de la enajenación voluntaria. En consecuencia, en caso de aceptación de la oferta de compra, se comunicará a la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN para los fines pertinentes.

PARÁGRAFO TERCERO: Para efectos del pago del precio indemnizatorio se dará aplicación a la retención establecida en el artículo 398 del Estatuto Tributario, el cual preceptúa: "Los ingresos que obtengan las personas naturales por concepto de enajenación de activos fijos, estarán

RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 11 de 13

sometidos a una retención en la fuente equivalente al uno por ciento (1%) del valor de la enajenación".

PARÁGRAFO CUARTO: Que en caso de aceptación de la presente oferta de compra, el titular de dominio, como eventual vendedor, deberá:

1. Entregar a paz y salvo el predio por concepto de impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos causados hasta la fecha de la escritura pública de compraventa. En caso de manifestarlo expresamente, podrá autorizar irrevocablemente para que el Departamento del Atlántico pueda descontar y pagar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares con cargo al valor del negocio. Así mismo, los gastos de notariado y registro.
2. En caso de que no se haya suscrito los permisos de intervención voluntaria, en los términos del artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, modificado por el artículo 11° de la Ley 1882 de 2018 y el artículo 9° del Decreto No. 301 del 19 de mayo de 2022 expedido por la Gobernación del Atlántico, deberá realizar la entrega material del inmueble libre de poseedores, tenedores u ocupantes a más tardar dos (2) días hábiles con anterioridad a la suscripción de la escritura pública que materialice la oferta, para lo cual se suscribirá la correspondiente acta de entrega con el Representante Legal del contratista CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA o quien se designe para tal fin.

El acta a que alude este artículo expresa que el inmueble se encuentra libre de litigios, ocupaciones de hecho o de derecho derivados de contratos de mera tenencia como arrendamiento, comodato, uso y en general aquellos actos o situaciones jurídicas que impidan el libre y pacífico ejercicio del derecho de propiedad y la posesión quieta, pacífica e ininterrumpida del bien y su tenencia por parte de la entidad adquirente.

3. Aportar a la Subsecretaría de Vías y Construcción del Departamento del Atlántico, la totalidad de los documentos para el inicio del trámite de cuenta y los demás que señale el supervisor. Estos documentos deberán estar dirigidos a la Gobernación del Atlántico – Secretaría de Hacienda.

PARÁGRAFO QUINTO: En el evento en que haya de decretarse la expropiación administrativa, se procederá conforme a la ley respecto a la forma de hacerse el pago.



RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 12 de 13

ARTICULO SEXTO - APROPIACIÓN PRESUPUESTAL: El valor de la presente oferta de adquisición predial se encuentra amparado por el certificado de Disponibilidad Presupuestal No. 202300073 expedido el 11 de enero de 2023 expedido por la Subsecretaría de Presupuesto de la Secretaría de Hacienda del Departamento del Atlántico.

ARTICULO SÉPTIMO - INSCRIPCIÓN: Oficiase al Registrador de Instrumentos Públicos de Barranquilla a fin de solicitar el registro de la presente oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria No. **040-471408**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 en concordancia con los artículos 66 y 68 de la Ley 388 de 1997.

De conformidad con el literal g del artículo 24 de la Resolución No. 009 del 9 de enero de 2023, emitidas por la Superintendencia de Notariado y Registro, la inscripción del presente acto no causará derecho de registro o valor alguno.

ARTICULO OCTAVO - NOTIFICACIÓN Y COMUNICACIÓN AL TITULAR: NOTIFIQUESE y COMUNIQUESE la presente resolución al titular inscrito de conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011.

PARAGRAFO: Notificada la oferta de compra del inmueble descrito en el artículo primero de la presente resolución, e inscrita dicha oferta en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria, el mismo no podrá ser objeto de ninguna limitación al dominio, en los términos del artículo 10 de la Ley 1882 de 2018, y artículo 31 y subsiguientes de la Ley 1579 de 2012.

ARTICULO NOVENO - COMUNICACIÓN A TERCEROS: COMUNIQUESE la presente resolución al Juzgado 11° Civil municipal de Barranquilla quién conoce del proceso verbal de menor cuantía con Rad. 08-001-40-53-011-2021-00426-00, según la anotación No. 6 obrante en el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408, para lo de su competencia.

ARTICULO DÉCIMO - RECURSOS: Contra la presente resolución NO procede ningún recurso, de conformidad a lo expuesto en el artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y los artículos 61 y 66 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO - SEGUIMIENTO: COMUNIQUESE del presente acto administrativo a la Subsecretaría de Vías y Construcción del Departamento del Atlántico a través del SUBSECRETARIA DE DESPACHO, Código 045, Grado 05, en su calidad de Supervisor del Contrato No. 202203141, con el fin que realice el seguimiento y control, del presente proceso de

RESOLUCIÓN No. 00670 de 2023
(2 de mayo)

"Por medio del cual se dispone la adquisición por el procedimiento de enajenación voluntaria directa y se formula una oferta de compra a ALMACENES ÉXITO S.A. sobre un área de terreno del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-471408"

Página 13 de 13

adquisición predial, para lo cual se remitirá copia del acto administrativo al correo electrónico infraestructura@atlantico.gov.co. Así mismo, COMUNÍQUESE del presente acto administrativo al contratista CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA para lo de su competencia, para lo cual se remitirá copia del acto administrativo al correo electrónico cvialbquillagestionpredial@gmail.com.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO – ANEXOS: Para dar cumplimiento al artículo 13 de la Ley 9 de 1989 y a los artículos 61 y 67 de la Ley 388 de 1997, se anexa a la presente resolución y forman parte integral de esta, los siguientes documentos: Fotocopia de la Ficha Predial y Plano topográfico de la faja de terreno a adquirir; Fotocopia del Avalúo Comercial Corporativo; Transcripción de las normas pertinentes a la enajenación voluntaria y a la expropiación por vía administrativa; Certificado del uso del suelo.

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO – VIGENCIA: La presente Resolución rige a partir de la fecha de su notificación y comunicación al titular de dominio.

NOTIFÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Barranquilla (Atlántico), a los dos (2) días del mes de mayo de (2023).

RAÚL JOSÉ LACOUTURE DAZA

Secretario General del Departamento del Atlántico

Proyectó:
Revisó:
Revisó:
Aprobó:
Aprobó:

Jaime Bazurto Rodríguez - Abogado predial Consorcio Vial Barranquilla
Gabriel Blanco Bohórquez - Asesor externo Secretaría Jurídica
Nohemi Pérez Meléndez - Asesora externa Secretaría General
José Luis García Mulford - Subsecretario de Vías y Construcción Departamental
Luz Silene Romero Sajona - Secretaria Jurídica Departamental

Puerto Colombia, 06 de Febrero de 2023

Señor(a)
GOBERNACION DEL ATLANTICO
lgarcia@atlantico.gov.co

Asunto: Respuesta a su solicitud con radicado de fecha 27 de octubre de 2022.

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA Y USO DEL SUELO N° 157-2022

El inmueble identificado con referencia catastral, según base de datos predial, Corregimiento de Sabanita – Montecarmelo, Municipio de Puerto Colombia.

Se encuentra ubicado en Suelo Urbano, según el acuerdo municipal No 013 de diciembre 05 de 2017, Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Colombia -PBOT-, las Normas Urbanísticas y Usos del Suelo permitidos, son las contenidas en las fichas reglamentarias No 2-1 y 2-2 del Sector Normativo 2, Subsector II, (centro especializado en ciencia y tecnología), tratamiento de consolidación.

ID	DIRECCION	CEDULA CATASTRAL	N° DE MATRÍCULA
CVB-020-I	K 30 1 1157	085730103000000300907000000000	040-308568
CVB-021-D	K 30 2 160	085730103000000050052000000000	040-256469
CVB-022 A-I	Area requerida N° 2 Lote N° 2	085730103000000300012000000000	040-596809
CVB-022 B-I	SANTA ISABEL	085730103000000300012000000000 Y 080010114000000780001000000000	040-265594
CVB-023-D	K 30 2 340 Lote N° 1	085730103000000050031000000000	040-311913
CVB-024-I	LOTE D 1	085730103000000300902000000000	040-250570
CVB-025-I	LOTE D 2	085730103000000300013000000000	040-250571
CVB-026-I	LOTE D 2 A	085730103000000300903000000000	040-250572
CVB-027-I	LOTE D 2 A VIA	085730103000000300918000000000	040-584560
CVB-028-I	K 30 1 1251 GLOBO A	085730103000000300058000000000	040-296721
CVB-029-I	K 46 1 1252	085730103000000300083000000000	040-296722
CVB-030-I	SANTANDERCITO GLOBO B	085730103000000300928000000000	040-183231
CVB-031-D	LA CASTELLANA	085730103000000050001000000000	040-22560
CVB-033-I	Carrera 30 11 281 SANTANDERCITO GLOBO B	085730103000000300015000000000	040-295270
CVB-032-I	Carrera 30 1 1281 SANTANDERCITO GLOBO A	085730103000000100929000000000	040-295269
CVB-035-I	K 30 1 1381 SANTANDERCITO	085730103000000300016000000000	040-233577
CVB-036-I	K 30 1 1481 GLOBO 2 LO 2	085730103000000300906000000000	040-515605
CVB-037-I	K 30 1 1521 EL CAMPITO	085730103000000300052000000000	040-298324
CVB-038-I	Carrera 30 1 156 1 EL CAMPITO	085730103000000300051000000000	040-271881
CVB-040-I	K 30 1 1641 EL CAMPITO Lt A1	085730103000000300061000000000	040-289506
CVB-042	K 30 1 1741	085730103000000300110000000000	040-433153
CVB-044-D	K 30 3A 52 La RESERVA	08573010300000020800120000000000	040-471408
CVB-045-I		085730103000000300062900000000	040-863687



CVB-046-D		0857301030000002080368900000000	040-439366 y 040- 456945
CVB-047-I	K 30 1 1891 LA CARMENCITA GLOBO B	085730103000000300104000000000	040-285984
CVB-048-I	K 30 1 2051	085730103000000300102000000000	040-275344
CVB-049-I	K 30 1 1983 VIA PUBLICA	085730103000000300112000000000	040-264689
CVB-050-I	K 30 1 2095	085730103000000300101000000000	040-314200
CVB-051-I	K 30 1 2099 VIA PUBLICA	085730103000000300113000000000	040-314199
CVB-052-I	K 30 1 2145	085730103000000300100000000000	040-275342
CVB-053-D	BOULEVARD C 3B CESION 1	0857301030000002050001000000000	040-422983
CVB-055-D	C 5A 27 11 Mz E Lt 21	0857301030000002020001000000000	040-186605
CVB-056-I	K 40 1 2640 POLVORIN Lt 1	085730103000000300086000000000	040-276030
CVB-057-I	K 30 1 2425	085730103000000300098000000000	040-217495
CVB-058-D	K 28 8 36	0857301030000001780089000000000	040-392571
CVB-059-I	K 30 1 2487 EL ALBANIL	085730103000000300096000000000	040-110661
CVB-061-D	K 28 8 108 Lt 7B1	0857301030000001780040000000000	040-397390
CVB-060-D	K 28 8 68	0857301030000001780039000000000	040-250768
CVB-062-I	K 30 8 89 UNIVERSIDAD DEL ATLANTIC	085730103000000300094000000000	040-326670
CVB-063-D	K 28 8 148 Mz 8A	0857301030000001780036000000000	040-338150
CVB-064-I	K 30 1 1891 PREDIO ENCERRADO	085730103000000300105000000000	040-15402
CVB-065-I	MAMONAL III	085730103000000300111000000000	040-218870
CVB-066-I	MAMONAL LOTE II	085730103000000300085000000000	040-218869
CVB-067-I	K 30 1 1842	085730103000000300109000000000	040-433152



Densidad máxima 240 Viviendas x Hectárea Neta Urbanizable

Además se deberán tener en cuenta todas las disposiciones contenidas en el Acuerdo Municipal No. 013 de 2017 (PBOT), el Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 388 de 1997 y toda aquella legislación pertinente.

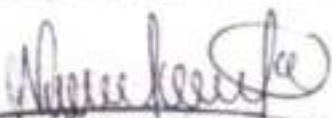
Retiros sobre vías: Cuando se presenten dimensiones mayores a las mínimas establecidas, se deberán conservar.

b.1. Carrera 30 (Corredor Universitario): tiene un área de reserva o de exclusión según el numeral 2 del Artículo 2 de la ley 1228 de 2008 por ser catalogadas como carreteras de segundo orden, de cuarenta y cinco (45) metros, el metraje determinado se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. Presentan el siguiente perfil vial: dos (2) calzadas, cada una de dos carriles de tres (3) metros cincuenta (50) centímetros, separador central de dos (2) metros sesenta (60) centímetros, paralelo a esto una franja de amoblamiento de dos (2) metros ochenta (80) centímetros, tiene acceso a los predios por medio de vías de servicio con una calzada de seis (6) metros cuarenta (40) centímetros y andén de cinco (5) metros, dividido así: franja de servicios públicos de dos (2) metros, Ciclomuta de un (1) metro veinte (20) centímetros y franja de circulación peatonal de un (1) metro ochenta (80) centímetros, lo cual se complementa con un antejardín de seis (6) metros.

Nota

-La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas.

Se anexan fichas reglamentarias No 2-1 y 2-2 y perfil vial b.1


Ing. NATALYE VELEZ MONTÓYA
Jefe de la Oficina Asesora de Planeación (E)

Proyecto: Jimmy Delgado
Revisó: L. Diana Rojas



Certificado de disponibilidad presupuestal No. 202300073

Fecha expedición: 11/01/2023

Valor: 35.622.403.822,00

Valor en letras: Treinta Y Cinco Mil Seiscientos Veintidos Millones Cuatrocientos Tres Mil Ochocientos Veintidos Pesos M/Cts.

Objeto: APROPIACIÓN DE RECURSOS PARA LA ADQUISICIÓN PREDIAL Y PAGOS DE FACTOR DE COMPENSACIÓN DEL PLAN DE GESTIÓN SOCIAL COMPENSACIONES QUE SE REQUIEREN PARA LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO QUE TIENE POR OBJETO EL MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO. TRAMO 1: CORREDOR UNIVERSITARIO

Observaciones:

Nro. Solicitud Disp. Pptal: 89

Rubro Presupuestal

2.1.2.12 02 905 10-Servicios de la construcción

Fuente Financiación

6101-RDEF - Entidades
Financieras

Dependencia Ejecutora

14-SECRETARIA DE
INFRAESTRUCTURA

Valor

35.622.403.822.00

Se hace constar que el presente CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL, se expide de acuerdo al presupuesto de gastos y gastos del DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO vigencia 2023, verificando que existe apropiación presupuestal disponible y libre de afectación en el (los) rubro, fuente(s) y carteral(es) que se solicita.



IVAN DAVID BORRERO HENRIQUEZ
SUBSECRETARIO DE PRESUPUESTO



JUAN CAMILO JACOME ARANA
SECRETARIO DE HACIENDA

Para todos los efectos, el presente CERTIFICADO DE DISPONIBILIDAD PRESUPUESTAL, NO tiene validez sin la firma del SUBSECRETARIO DE PRESUPUESTO y el SECRETARIO DE HACIENDA.

Proyectado por: IVAN BORRERO HENRIQUEZ

INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS Y TECNOLÓGICAS MINISTERIO DEL PODER JUDICIAL DIRECCIÓN GENERAL DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS Y TECNOLÓGICAS										OFICINA 25/02/2023 10:00 AM	
LOGOTIPOS:										FECHA: 25/02/2023 HORA: 10:00 AM	
1. PROYECTO: 001 2. SECTOR: 01 3. NOMBRE DEL PROYECTO: 001 4. CONTRATO DE OBRAS: 001 5. CONTRATO DE OBRAS: 001 6. CONTRATO DE OBRAS: 001 7. CONTRATO DE OBRAS: 001 8. CONTRATO DE OBRAS: 001 9. CONTRATO DE OBRAS: 001 10. CONTRATO DE OBRAS: 001 11. CONTRATO DE OBRAS: 001 12. CONTRATO DE OBRAS: 001 13. CONTRATO DE OBRAS: 001 14. CONTRATO DE OBRAS: 001 15. CONTRATO DE OBRAS: 001 16. CONTRATO DE OBRAS: 001 17. CONTRATO DE OBRAS: 001 18. CONTRATO DE OBRAS: 001 19. CONTRATO DE OBRAS: 001 20. CONTRATO DE OBRAS: 001 21. CONTRATO DE OBRAS: 001 22. CONTRATO DE OBRAS: 001 23. CONTRATO DE OBRAS: 001 24. CONTRATO DE OBRAS: 001 25. CONTRATO DE OBRAS: 001 26. CONTRATO DE OBRAS: 001 27. CONTRATO DE OBRAS: 001 28. CONTRATO DE OBRAS: 001 29. CONTRATO DE OBRAS: 001 30. CONTRATO DE OBRAS: 001 31. CONTRATO DE OBRAS: 001 32. CONTRATO DE OBRAS: 001 33. CONTRATO DE OBRAS: 001 34. CONTRATO DE OBRAS: 001 35. CONTRATO DE OBRAS: 001 36. CONTRATO DE OBRAS: 001 37. CONTRATO DE OBRAS: 001 38. CONTRATO DE OBRAS: 001 39. CONTRATO DE OBRAS: 001 40. CONTRATO DE OBRAS: 001 41. CONTRATO DE OBRAS: 001 42. CONTRATO DE OBRAS: 001 43. CONTRATO DE OBRAS: 001 44. CONTRATO DE OBRAS: 001 45. CONTRATO DE OBRAS: 001 46. CONTRATO DE OBRAS: 001 47. CONTRATO DE OBRAS: 001 48. CONTRATO DE OBRAS: 001 49. CONTRATO DE OBRAS: 001 50. CONTRATO DE OBRAS: 001 51. CONTRATO DE OBRAS: 001 52. CONTRATO DE OBRAS: 001 53. CONTRATO DE OBRAS: 001 54. CONTRATO DE OBRAS: 001 55. CONTRATO DE OBRAS: 001 56. CONTRATO DE OBRAS: 001 57. CONTRATO DE OBRAS: 001 58. CONTRATO DE OBRAS: 001 59. CONTRATO DE OBRAS: 001 60. CONTRATO DE OBRAS: 001 61. CONTRATO DE OBRAS: 001 62. CONTRATO DE OBRAS: 001 63. CONTRATO DE OBRAS: 001 64. CONTRATO DE OBRAS: 001 65. CONTRATO DE OBRAS: 001 66. CONTRATO DE OBRAS: 001 67. CONTRATO DE OBRAS: 001 68. CONTRATO DE OBRAS: 001 69. CONTRATO DE OBRAS: 001 70. CONTRATO DE OBRAS: 001 71. CONTRATO DE OBRAS: 001 72. CONTRATO DE OBRAS: 001 73. CONTRATO DE OBRAS: 001 74. CONTRATO DE OBRAS: 001 75. CONTRATO DE OBRAS: 001 76. CONTRATO DE OBRAS: 001 77. CONTRATO DE OBRAS: 001 78. CONTRATO DE OBRAS: 001 79. CONTRATO DE OBRAS: 001 80. CONTRATO DE OBRAS: 001 81. CONTRATO DE OBRAS: 001 82. CONTRATO DE OBRAS: 001 83. CONTRATO DE OBRAS: 001 84. CONTRATO DE OBRAS: 001 85. CONTRATO DE OBRAS: 001 86. CONTRATO DE OBRAS: 001 87. CONTRATO DE OBRAS: 001 88. CONTRATO DE OBRAS: 001 89. CONTRATO DE OBRAS: 001 90. CONTRATO DE OBRAS: 001 91. CONTRATO DE OBRAS: 001 92. CONTRATO DE OBRAS: 001 93. CONTRATO DE OBRAS: 001 94. CONTRATO DE OBRAS: 001 95. CONTRATO DE OBRAS: 001 96. CONTRATO DE OBRAS: 001 97. CONTRATO DE OBRAS: 001 98. CONTRATO DE OBRAS: 001 99. CONTRATO DE OBRAS: 001 100. CONTRATO DE OBRAS: 001											

INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS PROCESO NACIONAL GESTIÓN AMBIENTAL, SOCIAL, PRECUAL Y DE SOSTENIBILIDAD DE PROYECTOS MANUAL DE INTERVENCIÓN OBRA PÚBLICA FICHA PRECUAL		USUARIO	SIV D-UPD TI MCVLSP	
		VERSION	v.1	
		PAGINA	1	
   		FECHA	2023/04/11	
		(Día / Mes / Año)		
ANEXO 1 REGISTRO FOTOGRÁFICO				
NOMBRE DEL PROYECTO	MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VAL SUR VA. ENTRE LA CIRCUNVALAR Y MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLÁNTICO, TRAMO 1: CORREDOR UNIVERSITARIO UNIDAD FUNCIONAL 2 Y ADJUNCIÓN DE TORNILLO TRAMO 1*		FECHA ELABORACIÓN	2023/04/11
OT DATOS GENERALES				
CONTRATISTA	CONSORCIO VAL SUR	CONTRATO N°	2023/04/11 DE 2023	FECHA PRECUAL: 2023/04/11
INTERVENTORA	CONSORCIO VAL SUR	CONTRATO N°	1011 de 2023	
APENDICE PRECUAL APROBADO			2023/04/11	



326

INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS PROCESO MISIONAL GESTIÓN AMBIENTAL, SOCIAL, PRECUAL Y DE SOSTENIBILIDAD DE PROYECTOS MANUAL DE INTERVENTORÍA OBRA PÚBLICA FICHA PRECUAL		CÓDIGO	044-D-UP3-T1-MCVLGV
		VERSIÓN	v.1
		PÁGINA	1

ANEXO 2 ÁREAS Y LINDEROS	
	FECHA: 25/10/2023 (Día / Mes / Año)

8. DATOS GENERALES	
NOMBRE DEL PROYECTO	MEJORAMIENTO DEL CORREDOR VIAL QUE VA ENTRE LA CIRCUNVALAR Y MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA EN EL DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO, TRAMO 1: CORREDOR UNIVERSITARIO-UNIDAD FUNCIONAL 2 Y ADQUISICIÓN DE TODO EL TRAMO 1*
FICHA PRECUAL ID	044-D-UP3-T1-MCVLGV
NOMBRE DEL CONTRATISTA	CONDICION VIAL BARRANQUILLA

EN CONTRATO		BOGOTÁ DE 2023
-------------	--	----------------

DETERMINACIÓN DEL ÁREA TOTAL			
ÁREA TOTAL	LINDEROS	COLINDANTE	LONGITUD
	LINDEROS NORTE	LINEA CON AREA REMANENTE ALMACENES EXTERIORES A 101-101	62.43
	LINDEROS NOR-ORIENTE		
	LINDEROS ORIENTE	LINEA CON VIA PUBLICA CALLE 138 (MS-101)	11.50
ABSCISA INICIAL	LINDEROS SUR-ORIENTE		
	LINDEROS SUR	LINEA CON VIA PUBLICA PROYECTADA CALLE 138 (MS-101)	18.49
ABSCISA FINAL	LINDEROS SUR-OCCIDENTE		
	LINDEROS OCCIDENTE		
	LINDEROS NOR-OCCIDENTE		

ELABORO	FIRMA
CONTRATISTA: PROFESIONAL: <i>Aoliana Rivero</i> Matrícula: <i>25222136109</i> FECHA DE ELABORACIÓN: 25-10-2023	

[illegible]



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



AVALÚO COMERCIAL CORPORATIVO

PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

CLASE DE INMUEBLE:	LOTE DE TERRENO
DIRECCIÓN:	K 30 3A 52 Lo RESERVA
VEREDA/BARRIO:	SABANILLA MONTECARMELO
MUNICIPIO:	PUERTO COLOMBIA
DEPARTAMENTO:	ATLANTICO
SOLICITANTE:	CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA
OBJETO:	El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de obra N° 202203141 de 2022, cuyo objeto es el "Mejoramiento del corredor vial que va entre la circunvalar y el municipio de Puerto Colombia en el departamento del Atlántico tramo 1: corredor universitario – unidad funcional 2 predial de todo el tramo 1".

BOGOTÁ D.C., 31 DE MARZO DE 2023



TABLA DE CONTENIDO

1. INFORMACIÓN GENERAL
 - 1.1. Solicitante
 - 1.2. Tipo de inmueble.
 - 1.3. Tipo de avalúo.
 - 1.4. Marco Jurídico.
 - 1.5. Departamento.
 - 1.6. Municipio.
 - 1.7. Barrio.
 - 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
 - 2.1. Documentos Suministrados
 - 2.2. Documentos Consultados
3. INFORMACIÓN JURÍDICA
 - 3.1. Propietario
 - 3.2. Título de adquisición
 - 3.3. Matricula Inmobiliaria
 - 3.4. Observaciones jurídicas
4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR
 - 4.1. Delimitación del sector
 - 4.2. Actividad predominante
 - 4.3. Vías importantes del sector
 - 4.4. Topografía
 - 4.5. Servicios públicos
 - 4.6. Servicios comunales
 - 4.7. Vías de acceso y transporte
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA
 - 5.1. Norma urbanística aplicada



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

6. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE O PREDIO
 - 6.1. Ubicación
 - 6.2. Área del terreno
 - 6.3. Linderos
 - 6.4. Forma de lote
 - 6.5. Frente
 - 6.6. Fondo
 - 6.7. Relación Frente Fondo
 - 6.8. Unidades fisiográficas
 - 6.9. Vías de Acceso al Predio
 - 6.10. Servicios públicos
 - 6.11. Estratificación
 - 6.12. Áreas construidas
 - 6.13. Características constructivas
 - 6.14. Anexos, otras construcciones
 - 6.15. Especies
7. MÉTODOS VALUATORIOS
 - 7.1. Método de comparación de mercado
8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA
 - 8.1. Valor del terreno
9. INVESTIGACIÓN DIRECTA
 - 9.1. Procesamiento estadístico (investigación directa)
 - 9.2. Análisis de los datos obtenidos descriptivamente
 - 9.3. Servidumbres
 - 9.4. Zonas de Protección
10. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN
 - 10.1. Costo de reposición
 - 10.2. Depreciación (Fitto y Corvinni)
11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIÓN ANEXAS
 - 11.1. Costos de reposición
 - 11.2. Depreciación (Fitto y Corvinni)
12. CALCULO VALOR ESPECIES
 - 12.1. Valores de especies
13. CONSIDERACIONES GENERALES

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

14. RESULTADO DE AVALÚO

15. DOCUMENTOS O INFORMACIÓN ANEXA

- 15.1. Anexo fotográfico
- 15.2. Certificado uso del suelo
- 15.3. Presupuesto Construcción Anexa
- 15.4. Plano Predial
- 15.5. Ficha Predial
- 15.6. Plano tratamientos urbanísticos
- 15.7. Anexo Indemnizaciones económicas



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

1. INFORMACIÓN GENERAL

- 1.1. **OBJETO:** El siguiente avalúo comercial corporativo se realiza en desarrollo del contrato de obra N° 202203141 de 2022, cuyo objeto es el "Mejoramiento del corredor vial que va entre la circunvalar y el municipio de Puerto Colombia en el departamento del Atlántico. Tramo 1: corredor universitario – unidad funcional 2 predial de todo el tramo 1"
- 1.2. **TIPO DE INMUEBLE:** Lote de terreno.
- 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 1420 de 1998, 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:** Atlántico.
- 1.6. **MUNICIPIO:** Puerto Colombia.
- 1.7. **BARRIO:** Sabanillas Montecarmelo
- 1.8. **DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:** K 30 3A 52 Lo Reserva.
- 1.9. **ABSCISADO DE ÁREA REQUERIDA:** Abscisa inicial K2+573.83 D y Abscisa K2+608.69 D
- 1.10. **USO ACTUAL DEL INMUEBLE:** Al momento de la inspección del predio se encontró que tiene uso comercial.
- 1.11. **USO POR NORMA:** De acuerdo al concepto de norma urbanística y usos del suelo expedido por la Oficina Asesora de Planeación, el predio se encuentra ubicado en un SUELO URBANO, según el Acuerdo Municipal No 013 de diciembre 05 de 2017, las Normas Urbanísticas y Usos del Suelo permitidos, son las contenidas en las fichas reglamentarias No 2-1 y 2-2 del Sector Normativo 2, Subsector II, (centro especializado en ciencia y tecnología), tratamiento de consolidación.



1.12. INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIO:

Cedula. Catastral actual	085730103000002080012000000000
Área de terreno	1968,00 m ²
Área de construcción	0.00 m ²

Fuente: Ficha Predial 044D-UF2-T1-MCVLGV

1.13. FECHA DE VISITA AL PREDIO: 22 de febrero de 2023.

1.14. FECHA DE INFORME DE AVALUÓ: 31 de marzo de 2023.

2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

2.1. DOCUMENTOS SUMINISTRADO

- Ficha Predial 044D-UF2-T1-MCVLGV
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de títulos 044D-UF2-T1-MCVLGV- 040-471408.

2.2. DOCUMENTOS CONSULTADOS

- Ficha Predial 044D-UF2-T1-MCVLGV
- Certificado Uso del Suelo.
- Estudio de títulos 044D-UF2-T1-MCVLGV- 040-471408.

3. INFORMACIÓN JURÍDICA

3.1. PROPIETARIOS: ALMACENES ÉXITO S.A. NIT:890.900.608-9.

3.2. TÍTULO DE ADQUISICIÓN: Escritura pública N°1361 del 05 de agosto del 2011 por la notaría sexta del círculo de barranquilla.

3.3. MATRICULA INMOBILIARIA: 040-471408.

3.4. OBSERVACIONES JURÍDICAS: En dicho inmueble pesan los siguientes gravámenes y/o limitaciones al dominio:

Inscripción de demanda verbal de menor cuantía N° 08001405301120210042600 promovida por la señora ESTELLA ALVAREZ DE PADAUI (C.C. 22.927.406) contra ALMACENES EXITO S.A. con el NIT. 890.900.608-9, que cursa ante el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE BARRANQUILLA (Anotación N° 6 del 14 de octubre de 2021 del folio de matrícula N° 040-471408). Dicha tradición data con una anterioridad a 97 años.

NOTA: El presente resumen no constituye un estudio jurídico de los títulos.



4. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL SECTOR

- 4.1. DELIMITACIÓN DEL SECTOR:** El sector de Sabanilla Montecarmelo, donde se ubica el predio objeto de avalúo, se encuentra localizado en el municipio de Puerto Colombia, ubicado al noroccidente del departamento del Atlántico. Limita al norte y occidente con el mar Caribe, al oriente con la ciudad de Barranquilla, al sur con el municipio de Tubará.



- 4.2. ACTIVIDAD PREDOMINANTE:** El uso predominante del sector es el institucional, encontrando importantes clínicas, colegios y universidades, económicamente se desarrollan actividades de comercio sobre las vías principales y proyectos de vivienda en altura.
- 4.3. VÍAS IMPORTANTES DEL SECTOR:** Las principales vías de acceso son la Autopista al Mar, la cual comunica a Barranquilla y Cartagena, y la antigua carretera, que parte de Puerto Colombia, pasando por Pradomar, Salgar y que al llegar al sitio denominado la "Y" se empalma con la autopista para luego a la altura del Monte Carmelo vuelve a desprenderse un ramal que corre paralela a la autopista, convirtiéndose en lo que se conoce como El Corredor Universitario de Puerto Colombia, empalmando con la carrera 51B después de la Vía Circunvalar.
- 4.4. TOPOGRAFÍA:** La superficie del predio objeto de avalúo es de topografía plana (0%-7%).
- 4.5. SERVICIOS PÚBLICOS:** El sector cuenta con la disponibilidad del servicio de acueducto, energía eléctrica, alcantarillado, teléfono y gas natural.

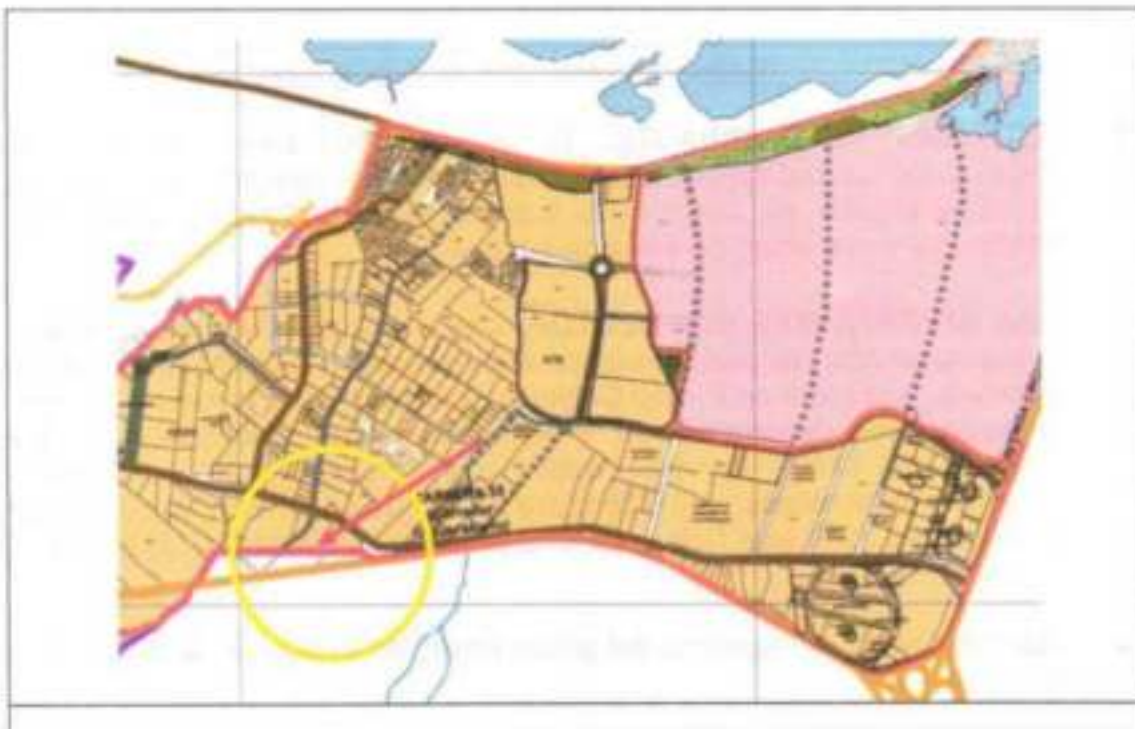


PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

- 4.6. **SERVICIOS COMUNALES:** Los servicios de educación, así como los servicios básicos de salud, asistencias técnicas y financieras se encuentran en el sector.
- 4.7. **VÍAS DE ACCESO Y TRANSPORTE:** Las principales vías de acceso son la Autopista al Mar, la cual comunica a Barranquilla y Cartagena, y la antigua carretera, que parte de Puerto Colombia, pasando por Pradomar, Salgar. Las cuales se encuentran en buen estado de conservación, y su acceso se puede realizar mediante servicio particular, público individual (taxi) y público colectivo (rutas urbanas e intermunicipales) a cualquier hora.

5. REGLAMENTACION URBANISTICA

- 5.1. **NORMA URBANÍSTICA APLICADA:** Se encuentra ubicado en un Suelo Urbano, según el Acuerdo Municipal No 013 de diciembre 05 de 2017, *"Por el cual se adopta la Revisión General del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, PBOT, y se dictan otras disposiciones"*, las Normas Urbanísticas y Usos del Suelo permitidos, son las contenidas en las fichas reglamentarias No 2-1 y 2-2 del Sector Normativo 2, Subsector IV, (centro especializado en ciencia y tecnología), tratamiento de consolidación. (Ver anexo – Certificación uso del suelo).





Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV



Fuente: Tratamientos Urbanísticos – Municipio de Puerto Colombia.

Normativa urbanística	Acuerdo Municipal No 013 de diciembre 05 de 2017.
Clase de suelo	Urbano
Área de urbana	Centro Especializado en Ciencia y Tecnología
Tratamiento urbanístico	Consolidación
Sector normativo	Dos
Subsector de uso	IV
Subsector de edificabilidad	IV
Usos	Principales: Institucional, equipamientos colectivos, equipamientos deportivos recreativos y parques, servicios urbanos básicos, comercio grupos 2 A y 2B, residencial bifamiliar y trifamiliar. Complementarios: Residencial multifamiliar, comercio grupo 1, industrial. Restringidos: Comercio grupo3, industria grupo 2,3,4 y 5.
Altura máxima	Vivienda, unifamiliar, bifamiliar trifamiliar 3 pisos y altílo, multifamiliar tipo 1 - 5 pisos, multifamiliar tipo 2 – 8 pisos, , multifamiliar tipo 3 -11 pisos, , multifamiliar tipo 4 -15 pisos, , multifamiliar tipo 1 – 20 pisos, otros usos equivalente al tipo de multifamiliar.
Índice de ocupación	N.A
Índice de construcción	N.A
Antejardín	6.00 mts Unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliares.

Fuente: Acuerdo Municipal No. 013 del 05 de diciembre de 2017

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



6. DESCRIPCION GENERAL DEL INMUEBLE

- 6.1. UBICACIÓN:** Se trata de un predio con frente sobre la Vía al Mar (AK 46) y sobre la KR 51B, está ubicado sobre el corredor universitario de Puerto Colombia.



Fuente: Google Earth, Consulta: enero de 2023.

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

ÁREA TOTAL TERRENO CATASTRAL:	1968,00 m ²
ÁREA TOTAL JURIDICA:	1968,02 m ²
ÁREA REMANENTE NO DESARROLLABLE:	0.00 m ²
ÁREA TOTAL REQUERIDA:	76,05 m ²
ÁREA TOTAL COMPRA:	76,05 m ²

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

LINDEROS	LONGITUD	COLINDANTES
NORTE	42.43	LINDA CON AREA REMANENTE ALMACENES EXITO S.A. (M1-M8)
ORIENTE	11.82	LINDA CON VIA PUBLICA CALLE 135 (M8-M9)
SUR	38.49	LINDA CON VIA PUBLICA PROYECTADA CRA 51-B (M9-M1)

Fuente: Ficha predial 044D-UF2-T1-MCVLGV



- 6.4. **FORMA DE LOTE:** La franja objeto de avalúo presenta forma irregular.
- 6.5. **FRENTE:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar el frente.
- 6.6. **FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar el fondo.
- 6.7. **RELACIÓN FRENTE FONDO:** Dadas las condiciones de la forma geométrica que tiene el predio no es posible determinar la relación frente-fondo.
- 6.8. **SERVICIOS PÚBLICOS:** El predio objeto de avalúo tiene disponibilidad inmediata a los servicios, energía eléctrica, acueducto, alcantarillado, gas natural y telefonía.
- 6.9. **UNIDADES FISIOGRAFICAS:** La franja del área requerida presenta la siguiente Unidad fisiográfica:
- Unidad Fisiográfica 1 (U.F.1):** Área: 76.05 m². Correspondiente a suelos con topografía plana, su uso actual es Comercial, cuenta con disponibilidad de servicios públicos, la norma de uso del suelo corresponde a Sector Normativo 2-II, (centro especializado en ciencia y tecnología).
- 6.10. **VÍAS DE ACCESO AL PREDIO:** Al predio objeto de avalúo se accede por la KR 51B, estas vías se encuentran pavimentadas en buen estado, con dos calzadas en doble sentido.
- 6.11. **ESTRATIFICACIÓN:** De conformidad con la Ley 142 de 1994, el estrato aplica exclusivamente si el inmueble es de uso residencial.
- 6.12. **ÁREAS CONSTRUIDAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.13. **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:** La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.
- 6.14. **ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES:** El predio objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones tipificadas como anexas.

**PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV**

CONSTRUCCIÓN	CANTIDAD	MEDIDA	EDAD APROXIMADA AÑOS	ESTADO DE CONSERVACIÓN	VIDA ÚTIL (AÑOS)
M1: Parquadero en pavimento cemento rustico ubicado al sur con vía publica Cr 51 B y al este con vía publica calle 135 con las medidas (11.81 x 6.44 / Ancho x Largo)	76.04	m ²	11 años	Bueno	20 años

6.15. ESPECIES: La franja objeto de adquisición predial al momento de visita presenta las siguientes especies, objeto de avalúo:

ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD
Guayacán	2.00	UND

Fuente: Ficha predial 044D-UF2-T1-MCVLGV

7. MÉTODO DE AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble en estudio y de acuerdo a lo establecido en el Decreto No. 1420 del 24 de julio de 1998, expedido por la Presidencia de la República, Ministerio de Hacienda y Desarrollo y su correspondiente Resolución Reglamentaria No. 0620 del 23 de septiembre de 2008, expedido por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto del avalúo, en particular del lote de terreno, se aplicó el método de Comparación o de Mercado, según la Resolución 620 de 2008 del IGAC en su artículo 1.

7.1 MÉTODO COMPARACIÓN DE MERCADO.

Para el predio 044D-UF2-T1-MCVLGV se realiza la técnica valuatoria de mercado que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

8. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA INDIRECTA

8.1. VALOR DE TERRENO:

Para la determinación del valor unitario de terreno se realizó un estudio de mercado con predios de similares características físicas y de normatividad urbanística del mismo sector y de sectores comparables, a los valores unitarios de terreno resultantes se les aplicó el tratamiento estadístico según lo contemplado en el Artículo 11 de la Resolución 620 de 2008 del IGAC, con esta información económica se procedió a calcular el valor comercial de terreno para el predio objeto de estudio.

Los predios localizados en la oferta inmobiliaria del sector, se consideran similares en cuanto a ubicación, potencial de apropiación de la norma urbanística y desarrollo de procesos constructivos si fuera el caso.

Realizado el análisis estadístico reglamentado por la Resolución 620 de 2008 expedida por el IGAC se obtiene que el valor de terreno por metro cuadrado oscila entre \$ 963.380,00 (límite inferior) y \$ 1.070.697,00 (límite superior), con un valor unitario por metro cuadrado promedio de \$ 1.001.089,00.

Una vez analizado los datos de mercado y las condiciones físicas y normativas del terreno en especial lo relacionado con el área de terreno del predio en estudio, se concluye que el valor de terreno corresponde a un valor cercano al límite superior de la investigación el cual corresponde a \$1.070.000,00 m².

Vale la pena resaltar que conforme a la documentación aportada y aprobada se indica que el predio no cuenta con licencia, plan parcial, o área remanente no desarrollable.

TIPO	CONTRATO	MUNICIPIO	TIPO DE INMUEBLE	VALOR OFERTA	VALOR AJUSTADO	ÁREA TERRENO (M ²)	VALOR TERRENO	DESCRIPCION	FOTOGRAFIA
VENTA	VENUSCO 00001996	PUERTO COLOMBIA	LOTES	\$ 3.800.000.000	\$ 4.750.000.000	4.907,5	\$ 969.190	Lote de 4.907 m ² en Villa Campestre conformado por 7 lotes, uno de 2.475 m ² y 3.432 m ² en la mancha los cabos.	
VENTA	ARAUJO Y MEDINA 000104437	PUERTO COLOMBIA	LOTES	\$ 2.900.000.000	\$ 3.725.000.000	4.000,0	\$ 931.250	Lote ubicado en el sector de villa campestre, frente a la alameda de villa campestre, con acceso a la urbanización del sector, amplio acueducto abastecido para construcción de vivienda moderna, cuatro conexiones alto tensión, línea conexión 11 kv/20 kv. LOTE EN VILLA CAMPESTRE UBICADO SOBRE EL CORREDOR UNIAERARIO DE ENCUESTA EN EL MUNICIPIO DE PUERTO COLOMBIA TRANSPORTE PUBLICO CERCA.	
VENTA	BRONCHALVO VESCO 001000946	PUERTO COLOMBIA	LOTES	\$ 7.000.000.000	\$ 8.040.000.000	7.100,0	\$ 903.000		
							PROMEDIO DE	\$ 1.001.089	
							DESVIACION AB.	\$ 90.000	
							COR. X	0,000%	
							MAX.	\$ 1.070.697	
							MIN.	\$ 963.380	
							VALOR M ²	\$ 1.001.089	

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Finalmente, y de conformidad con lo definido anteriormente, el valor por metro cuadrado de terreno para el área de terreno correspondiente a la U.F.1 es el siguiente:

U.F.1	UNIDAD		VALOR
	Metro cuadrado	m ²	\$ 1.070.000

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.

9.2. ANÁLISIS DE LOS DATOS OBTENIDOS DESCRIPTIVAMENTE:

Analizado los datos de mercado soporte de estudio se encuentra que el factor área no presenta una incidencia significativa en el análisis del valor para cada una de las ofertas, conforme a lo anterior y teniendo en consideración lo descrito en el capítulo anterior se describen los datos de oferta encontrados:

Oferta 1: Lote ubicado en el municipio de Puerto Colombia, sobre la avenida los robles, el cual cuenta con norma urbanística comparable.

Oferta 2: Lote ubicado en el municipio de Puerto Colombia frente al olímpica de Villa Campestre.

Oferta 3: Lote ubicado en el municipio Puerto Colombia, sobre el área directa de intervención y ubicación del predio objeto de valoración sobre la kr 51B.

9.3. SERVIDUMBRES: El predio objeto de avalúo no presenta servidumbres en el área de terreno requerida.

9.4. ZONAS DE PROTECCION: El predio objeto de avalúo no presenta zonas de protección o ronda hídrica en el área de terreno requerida.


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815


PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

10. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES

10.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La determinación del costo de la construcción se realiza mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 206 (marzo 2023 – mayo 2023).

10.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial no presenta construcciones principales.

11. CÁLCULOS VALOR CONSTRUCCIONES ANEXAS

11.1. COSTOS DE REPOSICIÓN

La determinación del costo de la construcción se realiza mediante la metodología de costo de reposición teniendo en cuenta el tipo de los materiales y la tipología constructiva, aplicando depreciación según fórmula de depreciación basada en Fitto y Corvini, lo que produce como resultado el valor final adoptado. Para este ejercicio se tuvieron en cuenta los costos descritos en la revista Construdata 206 (marzo 2023 – mayo 2023).

11.2. DEPRECIACIÓN FITTO Y CORVINI

La franja objeto de adquisición predial presenta las siguientes construcciones anexas:

ITEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
M1	11	20	55.00%	2	44.50%	\$181.676.84	\$179.054.42	\$275.370.43	\$ 715.800

12. CÁLCULOS VALOR ESPECIES

12.1. VALORES DE ESPECIES

En el área a intervenir se encuentran especies objeto de avalúo:

ESPECIES	CANTIDAD	UNIDAD	PRECIO
Guayacán	2.00	UND	\$37.936

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C., Colombia



13. CONSIDERACIONES GENERALES.

- Tal como se describe en la certificación de uso adjunta en los anexos, el predio objeto de estudio se encuentra ubicado entre dos vías, una de primer orden (carrera 46 – vía al mar) y otra de segundo orden (carrera 51B y/o carrera 30).
- Si bien es cierto, el predio está ubicado en un sector donde hay una alta dinámica inmobiliaria, en proyectos de vivienda en altura y centros comerciales, el predio en estudio presenta consideraciones normativas específicas que no permiten su respectiva apropiación de la norma.
- El sector cuenta con disponibilidad de servicios públicos básicos más complementarios.
- Para la determinación del valor de terreno, se tuvo en cuenta el aspecto normativo que, de acuerdo al concepto de norma urbanística y uso del suelo suministrado, el predio objeto de estudio por estar ubicado entre dos vías de orden nacional, para su desarrollo se exige una franja de retiro obligatorio de acuerdo al numeral 2 del Artículo 2 de la Ley 1228 de 2008; con base en lo anterior, aplicando estos retrocesos a los linderos del predio en estudio se concluye que urbanísticamente no es desarrollable.
- En la realización de este estudio se han tenido en cuenta aquellos aspectos que son relevantes para la fijación del valor comercial del inmueble: aspectos de tipo económico, jurídico, de normatividad urbana y características físicas, que permiten fijar parámetros de comparación con inmuebles similares del mercado inmobiliario.
- La información jurídica y física del predio es tomada de la ficha predial número PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV.
- De acuerdo a lo establecido por los decretos 1420/1998 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.
- Aclaramos que el evaluador 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.


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815


PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV
14. RESULTADO DE AVALÚO

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	DIMENSIÓN	VALOR UNITARIO	SUB TOTAL
TERRENO				
TERRENO	m2	76.05	\$ 1.070.000	\$ 81.373.500
TOTAL TERRENO				\$ 81.373.500
ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES				
M1	m2	76.04	\$ 215.600	\$ 16.394.224
TOTAL DE ANEXOS, OTRAS CONSTRUCCIONES				\$ 16.394.224
ESPECIES O CULTIVOS				
Guayacan	UND	2.00	\$ 37.936.00	\$ 75.872
TOTAL DE ESPECIES O CULTIVOS				\$ 75.872
TOTAL AVALÚO				\$ 97.843.596

TOTAL AVALÚO: NOVENTA Y SIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 97.843.596,00)

Bogotá, D.C., 31 de marzo de 2023.

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JULY MARCELA RODRIGUEZ
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 52368882



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

15. DOCUMENTOS ANEXOS

15.1 ANEXO FOTOGRÁFICO

VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



VISTA GENERAL



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

15.2 CERTIFICADO USO DE SUELO



PUERTO COLOMBIA
Municipio de Puerto Colombia

Oficina Asesora de Planeación

Puerto Colombia, 08 de Febrero de 2023

Señor(a):
GOBERNACION DEL ATLANTICO
gobernacion@gobernacion.gov.co

Asunto: Respuesta a su solicitud con radicado en fecha 27 de octubre de 2022.

CONCEPTO DE NORMA URBANISTICA Y USO DEL SUELO N° 187-2022

El inmueble identificado con referencia catastral, según base de datos predial, Corregimiento de Sabana - Montecarmelo, Municipio de Puerto Colombia.

Se encuentra ubicado en Suelo Urbano, según el acuerdo municipal No 013 de diciembre 06 de 2017, Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Colombia - PBOOT, las Normas Urbanísticas y Uso del Suelo permitidos, son las contenidas en las fichas reglamentarias No 2-1 y 2-2 del Sector Normativo 2, Subsector II, Centro especializado en ciencia y tecnología, Tratamiento de conservación.

ID	DIRECCION	CEDULA CATASTRAL	N° DE MATRÍCULA
CVB-020-1	K 30 1 1257	085.73010000000000000000000000000000	040-308548
CVB-021-0	K 30 2 180	085.73010000000000000000000000000000	040-254468
CVB-022-4	Área requerida N° 2 Lote N° 2	085.73010000000000000000000000000000	040-296809
CVB-022-8-1	SANTA ISABEL	085.73010000000000000000000000000000	040-261394
CVB-023-0	K 30 2 340 Lote N° 1	085.73010000000000000000000000000000	040-311913
CVB-024-1	LOTE D 1	085.73010000000000000000000000000000	040-250570
CVB-025-1	LOTE D 2	085.73010000000000000000000000000000	040-250571
CVB-026-1	LOTE D 2 A	085.73010000000000000000000000000000	040-250572
CVB-027-1	LOTE D 2 A VIA	085.73010000000000000000000000000000	040-284560
CVB-028-1	K 30 1 1254 GL190 A	085.73010000000000000000000000000000	040-296221
CVB-029-1	K 30 1 1252	085.73010000000000000000000000000000	040-296222
CVB-030-1	SANTANDERITO GLOBO B	085.73010000000000000000000000000000	040-181211
CVB-031-0	LA CASTELLANA	085.73010000000000000000000000000000	040-229440
CVB-032-1	Carrera 30 1 1281 SANTANDERITO GLOBO B	085.73010000000000000000000000000000	040-295270
CVB-033-1	Carrera 30 1 1281 SANTANDERITO GLOBO A	085.73010000000000000000000000000000	040-295269
CVB-035-1	K 30 1 1281 SANTANDERITO	085.73010000000000000000000000000000	040-213277
CVB-036-1	K 30 1 1481 GLOBO 1 LO 2	085.73010000000000000000000000000000	040-513625
CVB-037-1	K 30 1 1513 EL CAMPITO	085.73010000000000000000000000000000	040-298334
CVB-038-1	Carrera 30 1 158 1 EL CAMPITO	085.73010000000000000000000000000000	040-271881
CVB-040-1	K 30 1 1641 EL CAMPITO (1 A)	085.73010000000000000000000000000000	040-289526
CVB-042	K 30 1 1781	085.73010000000000000000000000000000	040-413153
CVB-044-0	K 30 3A 52 La RESERVA	085.73010000000000000000000000000000	040-471428
CVB-045-1		085.73010000000000000000000000000000	040-963867



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

PUERTO COLOMBIA

**Oficina Asesora
de Planeación**

CVS-046-D		08573010300000000000000000000000	040-499988 y 040- 498945
CVS-047-I	K 30 T 1891 LA CARMENITA GLOBO B	08573010300000000000000000000000	040-281984
CVS-048-I	K 30 T 2051	08573010300000000000000000000000	040-275344
CVS-049-I	K 30 T 1985 VIA PUBLICA	08573010300000000000000000000000	040-264689
CVS-050-I	K 30 T 2095	08573010300000000000000000000000	040-314200
CVS-051-I	K 30 T 2099 VIA PUBLICA	08573010300000000000000000000000	040-314199
CVS-052-I	K 30 T 2145	08573010300000000000000000000000	040-275342
CVS-053-D	BOULEVARD C 38 OLSON	08573010300000000000000000000000	040-427961
CVS-055-D	C 5A 27 31 M 8 (I) 21	08573010300000000000000000000000	040-186485
CVS-056-I	K 40 T 2540 POLICIA (I)	08573010300000000000000000000000	040-276191
CVS-057-I	K 30 T 2425	08573010300000000000000000000000	040-217497
CVS-058-O	K 28 B 36	08573010300000000000000000000000	040-282571
CVS-059-I	K 30 T 2487 EL ALBAÑIL	08573010300000000000000000000000	040-130441
CVS-061-D	K 28 B 108 (I) 791	08573010300000000000000000000000	040-397290
CVS-062-D	K 28 B 68	08573010300000000000000000000000	040-250768
CVS-063-I	K 30 B 89 UNIVERSIDAD DEL ATLANTIC	08573010300000000000000000000000	040-326670
CVS-063-D	K 28 B 148 M 8A	08573010300000000000000000000000	040-138150
CVS-064-I	K 30 T 1891 PREDIO ENCERRADO	08573010300000000000000000000000	040-15402
CVS-065-I	MANONAL II	08573010300000000000000000000000	040-218870
CVS-066-I	MANONAL (OTE) II	08573010300000000000000000000000	040-218869
CVS-067-I	K 30 T 1842	08573010300000000000000000000000	040-433252



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Continúa en la siguiente página


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.
Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815

PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV
PUERTO COLOMBIA
 PLANEACIÓN

**Oficina Asesora
de Planeación**

NOMBRE DE LA ENTIDAD CÓDIGO	FICHA REGLAMENTARIA Área (Ámbito): Censos Especializados en Censos y Demografía Instrumento: Censamiento	Fecha No. 2-3
Municipio	Suelo de Explotación 2.A.5.6.1.8.30 y 31 (Predio Plan Parcela)	Sector Normativo: 2
Instituto de Desarrollo Territorial	Tratamiento de Desarrollo (R0430010101010)	SE-ALCANTARAL C-04-01
Código:	USOS PERMITIDOS	

USOS RESTRINGIDOS

CASE DE USO	Calificación / Grupo	Restricción	CONDICIONES Y / O RESTRICCIONES	Prohibido	Permitido
COMERCIAL	Del grupo 2	Exclusivamente en las (1), (4), (5), Subsecciones 5.14 y 5.15, hasta a partir del 2001 del plano número		1. y 2. para las US-01 y US-02 US-03 y US-04 US-05 y US-06 US-07 y US-08 US-09 y US-10 US-11 y US-12 US-13 y US-14 US-15 y US-16 US-17 y US-18 US-19 y US-20 US-21 y US-22 US-23 y US-24 US-25 y US-26 US-27 y US-28 US-29 y US-30 US-31 y US-32 US-33 y US-34 US-35 y US-36 US-37 y US-38 US-39 y US-40 US-41 y US-42 US-43 y US-44 US-45 y US-46 US-47 y US-48 US-49 y US-50 US-51 y US-52 US-53 y US-54 US-55 y US-56 US-57 y US-58 US-59 y US-60 US-61 y US-62 US-63 y US-64 US-65 y US-66 US-67 y US-68 US-69 y US-70 US-71 y US-72 US-73 y US-74 US-75 y US-76 US-77 y US-78 US-79 y US-80 US-81 y US-82 US-83 y US-84 US-85 y US-86 US-87 y US-88 US-89 y US-90 US-91 y US-92 US-93 y US-94 US-95 y US-96 US-97 y US-98 US-99 y US-100	1. y 2. para las US-01 y US-02 US-03 y US-04 US-05 y US-06 US-07 y US-08 US-09 y US-10 US-11 y US-12 US-13 y US-14 US-15 y US-16 US-17 y US-18 US-19 y US-20 US-21 y US-22 US-23 y US-24 US-25 y US-26 US-27 y US-28 US-29 y US-30 US-31 y US-32 US-33 y US-34 US-35 y US-36 US-37 y US-38 US-39 y US-40 US-41 y US-42 US-43 y US-44 US-45 y US-46 US-47 y US-48 US-49 y US-50 US-51 y US-52 US-53 y US-54 US-55 y US-56 US-57 y US-58 US-59 y US-60 US-61 y US-62 US-63 y US-64 US-65 y US-66 US-67 y US-68 US-69 y US-70 US-71 y US-72 US-73 y US-74 US-75 y US-76 US-77 y US-78 US-79 y US-80 US-81 y US-82 US-83 y US-84 US-85 y US-86 US-87 y US-88 US-89 y US-90 US-91 y US-92 US-93 y US-94 US-95 y US-96 US-97 y US-98 US-99 y US-100
RESIDENCIAL	Grupos 2, 3, 4 y 5	Exclusivamente en las (1), (4), (5), (6), Subsecciones 5.14 y 5.15, hasta a partir del 2001 del plano número		1. y 2. para las US-01 y US-02 US-03 y US-04 US-05 y US-06 US-07 y US-08 US-09 y US-10 US-11 y US-12 US-13 y US-14 US-15 y US-16 US-17 y US-18 US-19 y US-20 US-21 y US-22 US-23 y US-24 US-25 y US-26 US-27 y US-28 US-29 y US-30 US-31 y US-32 US-33 y US-34 US-35 y US-36 US-37 y US-38 US-39 y US-40 US-41 y US-42 US-43 y US-44 US-45 y US-46 US-47 y US-48 US-49 y US-50 US-51 y US-52 US-53 y US-54 US-55 y US-56 US-57 y US-58 US-59 y US-60 US-61 y US-62 US-63 y US-64 US-65 y US-66 US-67 y US-68 US-69 y US-70 US-71 y US-72 US-73 y US-74 US-75 y US-76 US-77 y US-78 US-79 y US-80 US-81 y US-82 US-83 y US-84 US-85 y US-86 US-87 y US-88 US-89 y US-90 US-91 y US-92 US-93 y US-94 US-95 y US-96 US-97 y US-98 US-99 y US-100	1. y 2. para las US-01 y US-02 US-03 y US-04 US-05 y US-06 US-07 y US-08 US-09 y US-10 US-11 y US-12 US-13 y US-14 US-15 y US-16 US-17 y US-18 US-19 y US-20 US-21 y US-22 US-23 y US-24 US-25 y US-26 US-27 y US-28 US-29 y US-30 US-31 y US-32 US-33 y US-34 US-35 y US-36 US-37 y US-38 US-39 y US-40 US-41 y US-42 US-43 y US-44 US-45 y US-46 US-47 y US-48 US-49 y US-50 US-51 y US-52 US-53 y US-54 US-55 y US-56 US-57 y US-58 US-59 y US-60 US-61 y US-62 US-63 y US-64 US-65 y US-66 US-67 y US-68 US-69 y US-70 US-71 y US-72 US-73 y US-74 US-75 y US-76 US-77 y US-78 US-79 y US-80 US-81 y US-82 US-83 y US-84 US-85 y US-86 US-87 y US-88 US-89 y US-90 US-91 y US-92 US-93 y US-94 US-95 y US-96 US-97 y US-98 US-99 y US-100

- En todos los casos, los usos no contemplados y los expresamente exceptuados se consideran prohibidos.
- En el subsector 1 para la explotación de licencias se deben cumplir las disposiciones del Reglamento de Urbanización y Construcción de la Administración de Copropietarios de la Urbanización Lomas de Caupen, el cual se anexa y hace parte de la presente ficha.

CONDICIONES Y / O RESTRICCIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LOS USOS	
(1)	Ensayo de uso de suelo integral de uso residencial.
(2)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(3)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(4)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(5)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(6)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(7)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(8)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(9)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(10)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(11)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(12)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(13)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(14)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(15)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(16)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(17)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(18)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(19)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(20)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(21)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(22)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(23)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(24)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(25)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(26)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(27)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(28)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(29)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(30)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(31)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(32)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(33)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(34)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(35)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(36)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(37)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(38)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(39)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(40)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(41)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(42)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(43)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(44)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(45)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(46)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(47)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(48)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(49)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(50)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(51)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(52)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(53)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(54)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(55)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(56)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(57)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(58)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(59)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(60)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(61)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(62)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(63)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(64)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(65)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(66)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(67)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(68)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(69)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(70)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(71)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(72)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(73)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(74)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(75)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(76)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(77)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(78)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(79)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(80)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(81)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(82)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(83)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(84)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(85)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(86)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(87)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(88)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(89)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(90)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(91)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(92)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(93)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(94)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(95)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(96)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(97)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(98)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(99)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.
(100)	Se debe permitir en urbanizaciones con una extensión superior a 10 hectáreas.



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C., Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

PUERTO COLOMBIA

Oficina Asesora
de Planeación

Escritorio de Estudios C.A. Lonja	FICHA REGLAMENTARIA Área Urbana - Centro Especializado en Ciencia y Tecnología Tratamiento - Comercialización	Ficha No. 2-2
Acuerdo Municipal	Núcleos de Expansión 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10 y 11 (Plan de Pisos Parcial) Tratamiento de Desarrollo (110) (40) (10) (10) (10)	Sector Normativo: 2
Resolución de Secretaría Tercera	Ordenando: NORMAS DE APROVECHAMIENTO	

EDIFICABILIDAD

COMPONENTES	RESTRICCIONES		
	Existentes Subsección 1 (1)	Existentes Subsección 11 (1)	Existentes Subsección 110 y 111 (1)
ÁREA MÍNIMA DE LOTE	Via: urbanidad 120 m ² (70) Multifamiliar o Comercio 2000 m ² (11)	Via: urbanidad 1 Bipartita 700 m ² Tripartita 700 m ² Cupartita 700 m ² v + b 100 m ²	Via: urbanidad y urbanidad 200 m ² Via: urbanidad y comercio 700 m ² Multifamiliar Tipo 1 700 m ² Multifamiliar Tipo 2 400 m ² Multifamiliar Tipo 3 400 m ² Multifamiliar Tipo 4 1000 m ² Multifamiliar Tipo 5 1000 m ² v + b 100 m ² Otras vías: Equivalente al tipo de multifamiliar
FRENTE MÍNIMO	Via: urbanidad 24.00 metros Multifamiliar o Comercio 20.00 metros	Via: urbanidad y urbanidad 12.00 metros Vigilante 24.00 m Carretera 24.00 m v + b 8.00 metros	Via: urbanidad y urbanidad 11.00 metros Via: urbanidad y comercio 24.00 metros Multifamiliar Tipo 1 24.00 metros Multifamiliar Tipo 2 20.00 metros Multifamiliar Tipo 3 20.00 metros Multifamiliar Tipo 4 40.00 metros Multifamiliar Tipo 5 40.00 metros v + b 8.00 metros Otras vías: Equivalente al tipo de multifamiliar
ALTURA MÁXIMA	Via: urbanidad y Comercio 7 pisos y altura Multifamiliar 4 pisos y altura	3 pisos y altura	Via: urbanidad, urbanidad Tripartita y bipartita 4 pisos y altura Multifamiliar Tipo 1 4 pisos Multifamiliar Tipo 2 4 pisos Multifamiliar Tipo 3 11 pisos Multifamiliar Tipo 4 11 pisos Multifamiliar Tipo 5 20 pisos Otras vías: Equivalente al tipo de multifamiliar (1)
AISLAMIENTO LATERAL MÍNIMO (1)	Via: urbanidad 3.00 metros Comercio 3.00 metros Multifamiliar 3.00 metros	3.00 metros (3-4)	Via: urbanidad, urbanidad Tripartita y bipartita 1.00 metros a 100 de la afuera propiamente en sentido al edificio (3-4) Mult. Tipo 1 3.00 metros Mult. Tipo 2 4.00 metros Mult. Tipo 3 5.00 metros Mult. Tipo 4 6.00 metros Mult. Tipo 5 7.00 metros
	Carretera		Via: urbanidad, urbanidad Tripartita y bipartita 3.00 metros Mult. Tipo 1 3.00 metros Mult. Tipo 2 4.00 metros Mult. Tipo 3 5.00 metros Mult. Tipo 4 6.00 metros Mult. Tipo 5 7.00 metros
AISLAMIENTO POSTERIOR MÍNIMO (1)	Via: urbanidad 4.00 metros Comercio 4.00 metros Multifamiliar 4.00 metros	3.00 metros	Via: urbanidad, urbanidad Tripartita y bipartita 1.00 metros Mult. Tipo 1 3.00 metros Mult. Tipo 2 4.00 metros Mult. Tipo 3 5.00 metros Mult. Tipo 4 6.00 metros Mult. Tipo 5 7.00 metros



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

PUERTO COLOMBIAOficina Asesora
de Planeación

EL DISEÑO DE LAS ACTIVIDADES CON EL ESPACIO PÚBLICO

AUTOLAVADO MÓVIL	6.00 Lavandería y Limpieza 6.00 Mantenimiento	5.20 día/1	6.00 Lavandería, Mantenimiento y Limpieza Lubricación y Mantenimiento (2)
VOLANTES DIMENSION NORMA	1/1 del artículo	1/2 del artículo (20)	1/1 del artículo
GUINCHOS	Se permite	Se permite	Se permite
GRAB. GUINCHOS	Se permite	Se permite	Se permite

En el subsector I para la expedición de licencias se deben cumplir los dispositivos del Reglamento de Urbanización y Construcción de la Asociación de Ingenieros de la Urbanización Lomas de Chaparral, que se anexa y hace parte de la presente ficha.

Copyright © 2005 John Wiley & Sons, Inc.

- [illegible]

ARTÍCULO 158. ACTIVIDAD DOTACIONAL O INSTITUCIONAL. Corresponde a los servicios recaudatorios para la vida urbana y para garantizar el acceso y mejoramiento de la prestación, independiente de su carácter público o privado.

De acuerdo al servicio que prestan pueden ser: equipamientos colectivos de carácter educativo, cultural, salud, bienestar social y culto; equipamientos deportivos, recreativos y parques; y servicios urbanos básicos de seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos, residuos sólidos, cementerios y servicios funerarios, servicios de la administración pública, servicios públicos y de transporte. Con el fin de establecer sus características generales y definir criterios de manejo y localización en las zonas o sectores formativos, se dividen en cuatro grupos así:

1. Institucional: Grupo 1. Corresponde a las actividades y servicios sociales de primera necesidad y cobertura básica que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico actual y ambiental por cuanto se desarrollan en equipamientos de magnitud reducida no generan tráfico, congestión vial, ruido, afluencia contingentes y no propician ni desarrollo significativo de actividades comerciales.



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

PUERTO COLOMBIA

**Oficina Asesora
de Planeación**

Se consideran aptos para el desarrollo de la actividad institucional Grupo 1, los siguientes tipos de edificaciones:

- Adquisiciones totales de edificaciones destinadas a otras actividades.
- Establecimientos localizados en manzanas o centros comunitarios.
- Edificaciones especializadas.
- Establecimientos en primer piso de edificaciones destinadas a vivienda, para las actividades institucionales de bienestar social, únicamente.

Condiciones de funcionamiento:

- Las actividades institucionales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de arbolado, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de seguridad o propiedad horizontal. En algunos casos, requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos o instalaciones especiales para el normal funcionamiento de la actividad. No requiere zona de carga y descarga.

Listado de establecimientos institucionales Grupo 1:

A. Equipamientos colectivos:

- a. Educativo: planteles de educación preescolar básica y media, hasta 300 alumnos.
- b. Cultural: salones comunales.
- c. Bienestar social: Salas de juntas, jardines infantiles, guarderías, casas vecinales, hogares de bienestar hasta 20 niños.
- d. Culto: Párrocos y edificaciones para culto, hasta 250 personas.

B. Equipamientos deportivos, recreativos y parques: Canchales múltiples y instalaciones deportivas al aire libre.

2. Institucional Grupo 2: Corresponde a las actividades que presten servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas que el barrio. Debido al tipo de servicio y magnitud se consideran de mediano impacto urbano y social. Se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en determinadas horas y requieren la apertura de vócos complementarios en el área de influencia inmediata. Se consideran aptos para el desarrollo de instituciones Grupo 2, los siguientes tipos de edificaciones:

- Adquisiciones totales de edificaciones destinadas a otras actividades.
- Establecimientos localizados en manzanas o centros comerciales.
- Edificaciones especializadas.

Condiciones de funcionamiento:

- Las actividades institucionales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de arbolado, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de o propiedad horizontal. Requiere de edificaciones que cumplan con las cuotas de estacionamientos o instalaciones especiales para el normal funcionamiento de la actividad. No requieren zona de carga y descarga.

Listado de establecimientos institucionales Grupo 2:

A. Equipamientos colectivos:

- a. Educativo: centros de capacitación especial, educación preescolar básica, media y superior, y centros tecnológicos y técnicas de educación no formal hasta 500 alumnos.
- b. Cultural: bibliotecas hasta 200 puestos de lectura; casas juveniles, centros cívicos, culturales, científicos, artísticos, museos, teatros, salas de exposición, casas de cultura y salas de concierto localizadas en predios hasta 2000 M².
- c. Salud: Nivel 1: Centro de atención médica inmediata, unidad básica de atención en salud, unidad privada de atención en salud, centro de atención ambulatoria, empresas sociales de salud del estado o instituciones privadas de salud nivel 1 de atención.
- d. Bienestar social: centros de atención a grupos vulnerables, centros integrados comunitarios, centros de atención, hogares de bienestar.
- e. Culto: Párrocos y edificaciones para culto, hasta 500 personas.

B. Equipamientos deportivos, recreativos y parques: canchales y polideportivos con capacidad hasta 1500 espectadores.

C. Servicios urbanos Básicos:



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

PUERTO COLOMBIA

**Oficina Asesora
de Planeación**

- a. Seguridad ciudadana: Subestaciones de policía, centros de atención inmediata, estaciones de bomberos, Unidad Operativa de la Cruz Roja, Unidad Operativa de la Defensa Civil.
b. Defensa y justicia: Comisarías de familia, Unidad de Mediación y Conciliación.
c. Abastecimiento de alimentos: plazas de mercado en predios hasta de 1000 M².
d. Servicios funerarios: Funerarios y salas de velación.
e. Servicios de Administración Pública: Vestibulos, Notarías, Corredores, Sede de la Alcaldía municipal.
f. Transporte: Terminales inmediatas de transporte de pasajeros.

3. Institucional Grupo 3: Comprende las actividades que por su magnitud, utilización, grado de especialización, importancia institucional, o requerimientos de servicios y obras de infraestructura, ejercen su influencia urbanística en todo el territorio municipal, son por lo general causantes de impacto urbano y generan la aparición de usos complementarios a su alrededor.

Se consideran aptos para el desarrollo de la actividad Institucional Grupo 3, los siguientes tipos de edificaciones:

- 4. Adecuaciones totales de edificaciones destinadas a otras actividades.
- 4. Establecimientos localizados en manzanas o centros comerciales.
- 4. Edificaciones especializadas.

Condiciones de funcionamiento:

- 4. Las actividades institucionales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de arbolado, o cualquier zona de uso público, ni contravenir los reglamentos internos de ocupación o propiedad horizontal.
- 4. Requiere de edificaciones que cumplan con las normas de estacionamientos y instalaciones especiales para el normal funcionamiento de la actividad.
- 4. En algunos casos requiere zona de carga y descarga.

Lista de establecimientos Institucional Grupo 3:

A. Equipamientos colectivos:

- a. Educativo: planteles de educación preescolar básica, media y superior, hasta 1000 alumnos, centros de formación religiosa, centros tecnológicos y técnicos de educación no formal hasta 1000 alumnos.
- b. Cultural: bibliotecas con capacidad superior a 200 puestos de lectura; centros cineas, culturales, científicos, artísticos, museos, salas de exposición, teatros, casas de cultura, salas de concierto, ferreterías, cinematográficas, auditorios y archivos generales localizados en predios hasta 5000 M².
- c. Salud: Nivel 2: hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado e instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al segundo nivel de atención, centros de rehabilitación y recuperación, centros geriátricos, incluye servicios de salud en predios hasta 2000 M².
- d. Bienestar social: Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la infancia, centros de atención a adultos vulnerables.
- e. Culto: Parrajes y edificaciones para culto, con capacidad mayor a 200 personas.

- b. Equipamientos deportivos, recreativos y parques: centros deportivos especializados: estadios y polideportivos con capacidad entre 1000 y 5000 espectadores. Cubos campamentos deportivos y recreativos hasta dos hectáreas.

C. Servicios urbanos básicos:

- a. Seguridad ciudadana: Estaciones de policía, Unidad de policía dentro judicial.
- b. Defensa y justicia: Unidad Permanente de Justicia UPJ y Casas de Justicia.
- c. Abastecimiento de alimentos: plazas de mercado en predios de 1000 hasta 6000 M².
- d. Cementerios y servicios funerarios: Cementerios y crematorios en el área urbana.
- e. Servicios de Administración Pública: Sedes de la administración pública para la descentralización de la atención al ciudadano, centro administrativo municipal e inspecciones de policía.
- f. Servicios públicos: Instalaciones y edificaciones de los redes de servicios públicos, definidas en cada uno de los sistemas como de nivel municipal, tales como: alumbrado, subestaciones de energía eléctrica y subcentral de telecomunicaciones y telefonía.
- g. Transporte: Terminal municipal de carga y pasajeros, estación de tran- de pasajeros.

4. Institucional Grupo 4: Comprende las actividades que atienden demandas del área metropolitana. Por su magnitud, utilización, grado de especialización, importancia institucional, alto impacto urbanístico, o requerimientos de obras de servicios y obras de infraestructura, deben localizarse integralmente y son por lo general causantes de alto impacto urbano y social, y generan la aparición de usos complementarios a su alrededor. Se consideran aptos para el desarrollo de la actividad Institucional Grupo 4 los siguientes tipos de edificaciones:



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C., Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

PUERTO COLOMBIA

**Oficina Asesora
de Planeación**

- Adyacencias totales de edificaciones destinadas a otras actividades.
- Edificaciones especializadas.

Condiciones de funcionamiento:

- Las actividades institucionales que se desarrollen en los establecimientos no pueden ocupar áreas de estacionamiento, o cualquier zona de uso público.
- Requiere de edificaciones que cumplan, con las reglas de estacionamientos, o instalaciones especiales para el normal funcionamiento de la actividad. Pueden requerir zona de carga y descarga.

Lista de establecimientos institucional Grupo 4:

A. Equipamientos colectivos:

- a. Educativo: Plantales de educación preescolar básica, media y superior, de más de 1000 alumnos; centros de investigación e innovación, seminarios y centros tecnológicos y liceos de educación no formal de más de 1000 alumnos.
- b. Cultural: Centros cívicos, culturales, cineforos, artísticos, museos, salas de exposición, teatro, casas de cultura, ferreterías, cinematotecas, auditorios y archivos generales, ubicados en predios mayores a 5000 M².
- c. Salud: Nivel 3 hospitales, clínicas, empresas sociales de salud del estado o instituciones privadas del régimen de salud equivalentes al tercer nivel de atención, centros de rehabilitación y recuperación, centros geriátricos. Incluye servicios de salud en predios mayores a 2500 M².
- d. Bienestar social: Centros de atención y protección especializados, hogares de atención a la infancia, centro de atención a adultos vulnerables.
- e. Culto: Catedrales y conventos.
- f. Equipamientos deportivos, recreativos y parques.

- a. Instalaciones olímpicas, Centros de espectáculo deportivo, estadios, coliseos cubiertos y plazas de fomento con capacidad superior a 5000 espectadores.
- b. Clases campestres deportivas y recreativas de más de dos hectáreas.

C. Servicios urbanos básicos:

- a. Seguridad ciudadana: Guarniciones militares, cuarteles y escuelas de policía.
- b. Defensa y justicia: Juzgados y Tribunales, Cortes de Justicia, Unidad de Fiscalía, Unidad de Defensorías, Contralorías, Penitenciarías, Corregimientos, Corregimientos Superiores, Defensorías del Pueblo, Cuarteles, escuelas militares, cárceles y centros correccionales.
- c. Almacenamiento de alimentos: Mataderos, frigoríficos, centrales de abastecimiento. Plazas de mercado en predios de más de 1000 M².
- d. Cementerios y servicios funerarios: Cementerios, Ovarios, Centros de Cremación, parques cementarios, Monjes e Instituto de Medicina Legal.
- e. Servicios de Administración Pública: Sedes principales de entidades públicas departamentales y nacionales, sedes administrativas de empresas de servicios públicos, centros administrativos nacionales y departamentales, sedes administrativas militares y de policía, representaciones diplomáticas, organismos de Cooperación Internacional, Sedes Administrativas principales en salud (Entidades, Provedores del Servicio, EPS, y Aseguradores de Riesgos Profesionales, ARP).
- f. Servicios públicos: Instalaciones y edificaciones de las redes de servicios públicos, definidas en cada uno de los sistemas como de nivel Metropolitano.
- g. Transporte:

- Terminales de Carga y Pasajeros: Terminal de Pasajeros de Autobuses intermunicipales e interdepartamentales y terminales de carga.
- Aeropuerto.
- Transporte y almacenamiento de combustibles.
- Talleres y Pablos: Talleres de mantenimiento correspondiente de cada uno de los tipos de Transporte.

- h. Acuicultura: Tanques y Plantas de Bombeo.
- i. Saneamiento básico:

- Alcantarillado y aguas lluvias: Plantas de Tratamiento de Agua, Plantas elevadoras, etc.

- j. Energía eléctrica: Estaciones.
- k. Telecomunicaciones y telefonía: Centrales.

- l. Normas para las edificaciones dotacionales o institucionales o de equipamientos. Las condiciones urbanísticas para el funcionamiento de cada tipo de equipamiento institucional serán las siguientes:



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

PUERTO COLOMBIA

**Oficina Asesora
de Planeación**

1. Deben cumplir con las normas específicas para cada tipo de institución, según las normas internacionales, nacionales y municipales que al respecto se encuentren dictadas.

2. No se permitirán accesos y salidas directos sobre glorietas y cruces viales para las nuevas edificaciones de equipamiento o instituciones.

1.-

5.7 Norma específica para edificaciones institucionales del grupo de salud. Las edificaciones que desarrollen como instituciones o del grupo de equipamiento en Salud se regirán por las siguientes condiciones específicas:

1. En las instituciones que presten servicios de hospitalización, el índice de ocupación para construcción nueva o ampliación, no deberá exceder del 70% del área total del lote en el cual se vaya a construir o ampliar.

2. Las instituciones del grupo de salud no podrán desarrollar adelanto en los lotes. Los adelantos terrenos y de fondo serán los establecidos según los índices de construcción y de ocupación permitidos en cada sector normativo y esta área será libre y manuscrita como adelanto de promoción ambiental con antelación, no se podrán habilitar para estacionamientos, ni construir depósitos de residuos, locales para instalaciones de cualquier tipo o rampas de acceso a urgencias.

3. Todos los estacionamientos destinados a servicios de salud deben estar, en lo concerniente al tratamiento de residuos hospitalarios, disposiciones sanitarias de residuos sólidos y prestación de servicios de agua y demás normas que expide el Ministerio de Salud, a lo establecido en el Decreto 790 de 2016 y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Este control será ejercido por la Secretaría de Medio Ambiente o la autoridad competente que haga sus veces.

4. La construcción de instituciones hospitalarias o similares se regirá por las disposiciones expedidas por las autoridades competentes, en especial las contenidas en el Decreto 790 de 2016 y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

5. De conformidad con el artículo 150 y subsiguientes de la Ley 99 de 1995, modificada por la Ley 1805 de 2016 y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, las instituciones prestadoras de servicios de salud, se localizarán siguiendo las siguientes pautas sobre zonificación, a una distancia mayor de quinientos (500) metros lineales, medidos desde el punto geométrico del equipamiento y estas zonas:

- 4. Zonas de Riesgo no incluye:
- 4. Lugares o establecimientos que generen altas concentraciones de población y espectáculos masivos.
- 4. Lugares inseguros.
- 4. Plazas de Mercados, centros comerciales, centros de acopio.
- 4. Instalaciones militares y organismos de seguridad.
- 4. Lugares especializados para la disposición de basuras.
- 4. Adelantamientos de combustibles y Estaciones de Servicio.
- 4. Mataderos, frigoríficos, bodegas y zonas industriales.
- 4. Terminales de transporte terrestre, aéreo, marítimo o fluvial.

De igual manera, los edificios o edificaciones destinados a los usos incompatibles relacionados en este artículo deberán respetar la distancia especificada aquí y no podrán establecerse a una distancia menor a la señalada de una institución prestadora de servicios de salud preexistente.



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

15.3 PRESUPUESTO CONSTRUCCION ANEXA

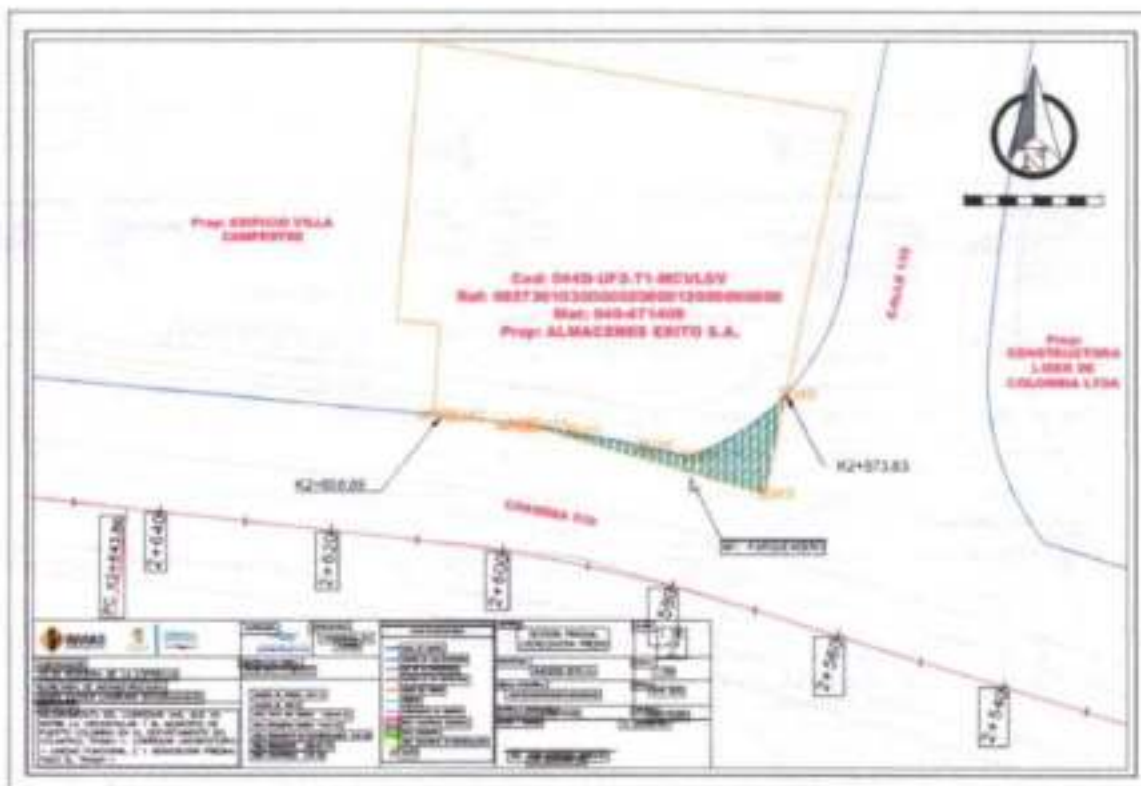
ANÁLISIS DE PRECIO UNITARIO APU									
044D-UF2-T1-MCVLGV									
IDENTIFICACION	ITEM	DESCRIPCION DEL ÍTEM	UNIDAD	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL	TOTAL	PRECIO UNITARIO	PRECIO TOTAL
04	04.01	Preparación de terreno: limpieza, nivelación, compactación, etc.	m ²	1.000,00	1.200,00	1.200,00			
	04.02	Excavación manual	m ³	2.000,00	2.000,00	4.000,00			
	04.03	Transporte de tierra (10 m ³ por m ³)	m ³	2.000,00	2.000,00	4.000,00			
	04.04	Releo de obra	m ²	2.000,00	2.000,00	4.000,00			
	04.05	Releo de obra	m ²	2.000,00	2.000,00	4.000,00			
		Total					16.000,00		16.000,00

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



15.4 PLANO PREDIAL





15.5 FICHA PREDIAL

[illegible]

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lenjainmobogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

[illegible]

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: jenjainmobogeta@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



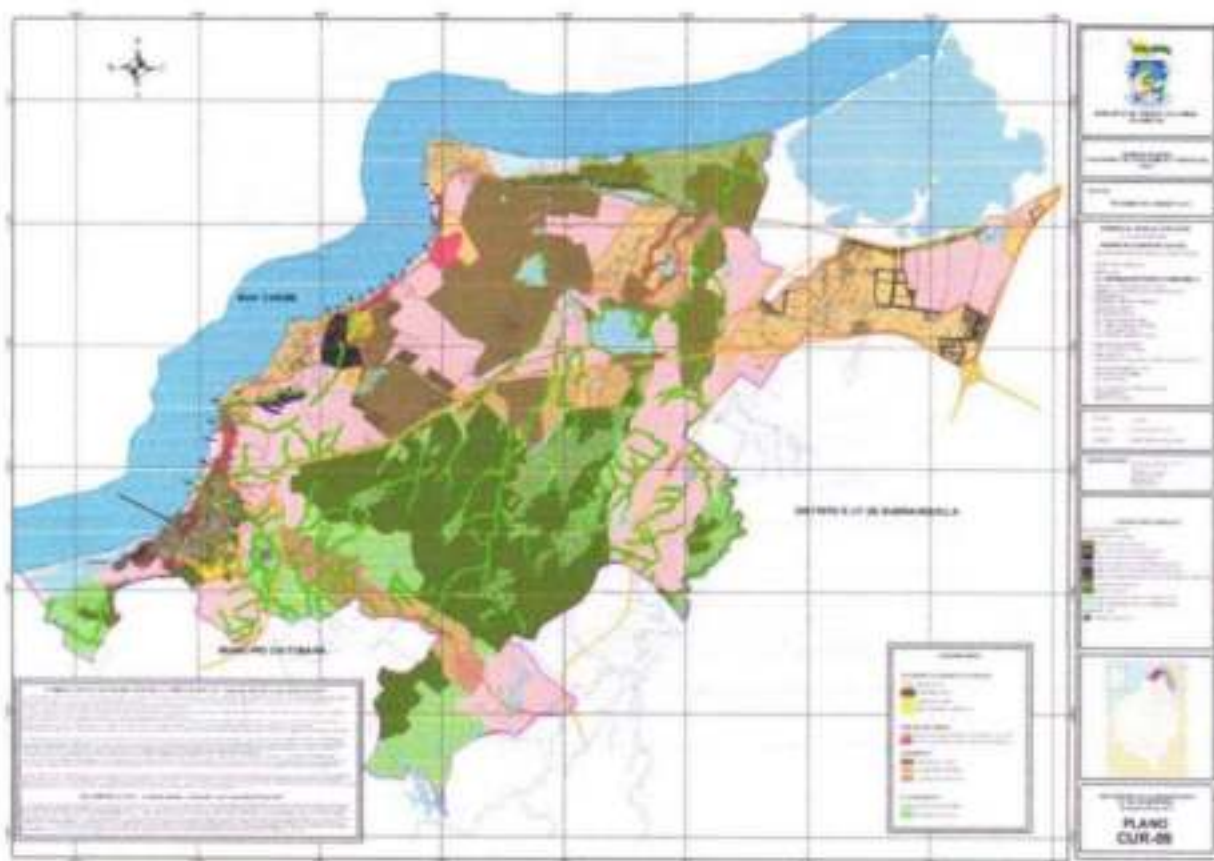
Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

15.6 PLANO TRATAMIENTO URBANISTICO



**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmbogeta@hotmail.com
Bogotá D.C., Colombia


Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815


PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

15.6. ANEXO INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

I. CALCULO ESTIMADO DE GASTOS

De conformidad con el Decreto 095 de 2021 y lo dispuesto en la Resolución SNR No. 0387 de enero 23 de 2023 "Por la cual se actualizan las tarifas de los derechos por concepto del ejercicio de la función notarial" y la Resolución SNR No. 2170 de febrero 28 del 2022 "Por la cual se actualizan las tarifas por concepto del ejercicio de la función registral y se dictan otras disposiciones", se liquida el siguiente cálculo estimado de gastos notariales y registro, dejando la salvedad que los parámetros considerados fueron suministrados por el solicitante y considerando que el número de hojas protocolo, las copias de estas y el número de folios de matrícula inmobiliaria puedan variar, por lo cual el presente concepto corresponde a una estimación del valor.

SMLMV 2023	\$1.140.000,00			
VALOR BASE LIQUIDACION				\$37.343.336
ITEM	CONCEPTO	TARIFA	CANTIDAD	SUBTOTAL
GASTOS NOTARIALES				
1	Derechos Notariales	0,30%		\$293.531
2	Actas sin cuantía (Declaratoria area restante)	\$ 74.900,00		\$74.900
3	Actas sin cuantía (Cancelacion de oferta)	\$ 74.900,00		\$74.900
4	Copia original papel seguridad y 4 copias protocolo papel seguridad	\$ 4.800,00	50	\$230.000
5	Biometría	\$ 1.500,00		\$3.500
6	Firma Digital	\$ 8.600,00		\$8.600
7	Retención de la fuente	1,00%		\$978.436
SUBTOTAL ANTES DEL IVA				\$1.363.867
8	Iva derechos notariales	19%		\$258.135
9	Recaudos (Tarifa sobre SMLMV 2023)	2,14%		\$21.400
GASTOS REGISTRALES				
10	Inscripcion del acta	0,00066		\$ 0,01
11	Actas sin cuantía	\$ 21.800,00		\$ 21.800,00
12	Inscripcion en el folio de matrícula	\$ 11.400,00		\$11.400
13	Apertura de nuevo folio	\$ 11.400,00		\$11.400
14	Sistematización y conservación documental	2%		\$0
GASTOS BOLETA FISCAL				
15	Boleta fiscal (Beneficiencia)	1%		\$978.436
SUBTOTAL				\$1.360.571
TOTAL DE GASTOS DE NOTARIA Y REGISTRO				\$8.034.467

Nota: La presente estimación se determina sobre el 100% de los gastos notariales y de registro, ahora bien, se debe verificar al momento de efectuar el reconocimiento el porcentaje a ser reconocido por parte del Solicitante.



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

II. LUCRO CESANTE POR RESOLUCIÓN 898 DE 2014.

A la fecha de realización de este informe de avalúo comercial corporativo, no se recibió documentación alguna para el cálculo de indemnización por concepto de Lucro Cesante.

III. VALOR TOTAL INDEMNIZACIONES ECONÓMICAS

DAÑO EMERGENTE		
ITEM	MONTO COMPENSADO	DISTRIBUCIONES
1. Notariado y Registro	\$ 3.024.437	
2. Descuento o traslado de servicios públicos	\$ 0	
LUCRO CESANTE		
3. Pérdida de utilidad por contratos que dependen del inmueble objeto de adquisición	\$ 0	
4. Pérdida de utilidad por otras actividades económicas	\$ 0,00	
VALOR TOTAL DAÑO EMERGENTE + LUCRO CESANTE		\$ 3.024.437

Bogotá, D.C., 31 de marzo de 2023

Cordialmente,

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Perito Avaluador
RAA: AVAL- 52368882



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

**ANEXO ACTA COMITÉ DE AVALÚOS
LONJA INMOBILIARIA DE BOGOTA D.C.
COMITÉ TÉCNICO DE AVALÚOS CORPORATIVOS
ACTA N° 044D-UF2-T1-MCVLGV**

En Bogotá, D.C. siendo las 08:00 a.m. del día 31 de marzo de 2023, 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 CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA:

MIEMBROS COMITÉ AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ.

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO.

JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA.

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.

Actúo como presidente del Comité el Economista Diego Monroy Rodríguez.

Inmuebles objeto de estudio:

Item	N° Avalúo	TOTAL, AVALÚO
1	044D-UF2-T1-MCVLGV	\$ 97.843.596,00

SOLICITANTE: CONSORCIO VIAL BARRANQUILLA

Se inició la sesión con la exposición del Comisionado, Sr. Diego Monroy Rodríguez, sobre las características generales y particulares de los inmuebles objeto de estudio en el Municipio de Puerto Colombia Sector Urbano, aportando la recopilación de toda la información relacionada con las especificaciones de los inmuebles, fundamentalmente ubicación en suelo rural o urbano, área de terreno y construcción, 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 inmuebles.

Los miembros del Comité participaron activamente en los análisis de estos estudios, expresaron sus diferentes conceptos sobre los mismos aportando el conocimiento y la experiencia de cada uno de ellos, haciendo relación, igualmente, a la metodología utilizada especialmente la referente al Método de comparación o de mercadeo, 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 área de terreno, valor de construcción y valor de avalúo para seguro en los casos que aplica, contenidos en los informes de los estudios valuatorios.

Terminado el análisis y obtenidas las conclusiones de estos estudios, fueron aprobados por dicho comité los avalúos anteriormente mencionados, se levantó la sesión, siendo la 11:00 a.m. del día y fecha arriba mencionados.

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmebogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia



Lonja Inmobiliaria de Bogotá D.C.

Inscripción Cámara de Comercio de Bogotá: 00000815



PREDIO 044D-UF2-T1-MCVLGV

COMITÉ DE AVALÚOS

DIEGO MONROY RODRÍGUEZ
Representante Legal
RAA AVAL-17035154

OMAR ALEXIS PINZÓN RODRÍGUEZ.
Miembro Comité
RAA AVAL-1014242133

JOSÉ FÉLIX ZAMORA MORENO
Director del proyecto
RAA AVAL-80095537

JULY MARCELA RODRIGUEZ MUSTAFA
Perito evaluador
RAA: AVAL- 52368882

**MIEMBROS DE LA CORPORACION COLOMBIANA
DE LONJAS Y AGREMIACIONES INMOBILIARIAS
"CORFELONJAS"**

Telefax: 6123378
Avenida (Carrera) 15 No. 119-43 Of. 304
e-mail: lonjainmehogota@hotmail.com
Bogotá D.C. Colombia

NORMATIVIDAD QUE REGULA EL PROCEDIMIENTO DE ADQUISICIÓN PREDIAL POR MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA

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.

El Congreso de Colombia,

DECRETA:

CAPÍTULO III

De la adquisición de bienes por enajenación voluntaria y por expropiación

Artículo 9. Totalmente modificado Artículo 59 Ley 388 de 1997 decía así: 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.

Ver Ley 3 de 1991 Vivienda de Interés Social.

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

Artículo 10. Sustituido por el Artículo 138 de la Ley 388 de 1997. Modificado Artículo 58 Ley 388 de 1997 decía 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 urbanos y suburbanos para destinarlos a los siguientes fines:

- a) Ejecución de planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificado;
- b) Ejecución de planes de vivienda de interés social;
- c) Preservación del patrimonio cultural, incluidos el histórico y el arquitectónico en zonas urbanas y rurales;
- d) Constitución de zonas de reserva para el desarrollo y crecimiento futuro de las ciudades;
- e) Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y de los recursos hídricos;
- f) Ejecución de proyectos de construcción de infraestructura social en los campos de la salud, educación, turismo, recreación, deporte, ornato y seguridad;
- g) Ejecución de proyectos de ampliación, abastecimiento, distribución, almacenamiento y regulación de servicios públicos;
- h) Sistemas de transporte masivo de pasajeros, incluidas las estaciones terminales e intermedias del sistema;
- i) Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades a las cuales se refiere el artículo 11 de la presente Ley, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta;
- j) Ejecución de obras públicas;
- k) Provisión de espacios públicos urbanos;
- l) Programas de almacenamiento, procesamiento y distribución de bienes de consumo básico;
- m) Legalización de títulos en urbanizaciones de hecho o ilegales;
- n) Reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo y rehabilitación de inquilinatos;
- o) Ejecución de proyectos de urbanización o de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de desarrollo y planes de desarrollo simplificados; y
- p) Ejecución de proyectos de integración o readaptación de tierras.

Parágrafo. Para los efectos de la presente Ley, entiéndase por área suburbana la franja de transición determinada por el concejo, el consejo intermunicipal o la junta metropolitana, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexistan los modos de vida rural y urbano como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la población.

Ver Artículo 72 de la presente Ley; Decreto Nacional 633 de 1995

Artículo 11. Sustituido Artículo 59 Ley 388 de 1997 decía así: La Nación, las entidades territoriales, las áreas

metropolitanas y asociaciones de municipios podrán adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos para desarrollar las actividades previstas en el artículo 10 de la presente Ley. 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 la presente Ley, también podrán adquirir o decretar la expropiación de inmuebles urbanos o suburbanos, para el cumplimiento de dichas actividades.

Para los efectos de la presente Ley, son entidades públicas las enumeradas en el inciso anterior. **Ver Artículo 29 Ley 3 de 1991 Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social.**

Artículo 12- Sustituido Artículo 60 Ley 388 de 1997 decía así: En aquellos lugares donde exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, 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 dichos planes. La oficina de planeación o la que cumpla sus funciones, certificará como requisito previo que el uso para el cual se destinará el inmueble objeto de la adquisición o la expropiación se encuentra de conformidad con el uso del suelo fijado en el respectivo plan.

En aquellos lugares donde no exista un Plan de Desarrollo o Plan de Desarrollo Simplificado, corresponderá al alcalde o al Intendente de San Andrés y Providencia certificar que la adquisición o expropiación se encuentra de conformidad con las políticas de uso del suelo del municipio, previo concepto de la oficina de planeación departamental o intermunicipal.

Las disposiciones de los dos incisos anteriores no serán aplicables, en forma excepcional, cuando la expropiación sea necesaria para conjurar una emergencia imprevista y cuando tenga por objeto dar solución a los problemas urgentes de los asentamientos humanos de interés social.

Artículo 13.-

Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente, previas 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. **Ver Concepto Consejo de Estado 976 de 1997**

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. **Inciso 2 derogado Artículo 138**

Ley 388 de 1997

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. **Inciso 3 derogado Artículo 138**

Ley 388 de 1997

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 la circunstancia. También se enviará a la dirección que el propietario hubiere denunciado en la oficina de Catastro respectiva. **Inciso 4 derogado Artículo 138**

Ley 388 de 1997

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 del 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.

Artículo 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.

Inciso 2° modificado por el art. 34, Ley 3° de 1991. Otorgada la escritura pública de compraventa, ésta se inscribirá 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.

Inciso 3° modificado por el art. 34, Ley 3° de 1991. 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 matrícula inmobiliaria en el cual conste que se ha perfeccionado la enajenación del inmueble, libre de todo gravamen o condición". **Modificado**

Ley 3 de 1991

Artículo 15.-

Sustituido inciso 2 por el Artículo 138 de la Ley 388 de 1997. 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.

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

Modificado por el art. 35, Ley 3° de 1991. 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.

Artículo 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 superviviente 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.

Artículo 17.-

Si la venta no se pudiere perfeccionar por falta de algún comprobante fiscal, el notario podrá autorizar la escritura correspondiente siempre y cuando la entidad adquirente descuenta 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.

Artículo 18.-

Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: Con el objeto de evitar un enriquecimiento sin causa, el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones no tendrán en cuenta, al hacer los avalúos administrativos especiales de que trata la presente Ley, aquellas acciones o intenciones manifestadas y recientes del Estado que sean susceptibles de producir una valorización evidente de los bienes avaluados, tales como:

1. La adquisición previa por parte de la entidad adquirente, dentro de los cinco (5) años anteriores, de otro inmueble en la misma área de influencia.
2. Los proyectos anunciados, las obras en ejecución o ejecutadas en los cinco (5) años anteriores por la entidad adquirente o por cualquier otra entidad pública en el mismo sector, salvo el caso en que el propietario haya pagado o esté pagando la contribución de valorización respectiva.
3. El simple anuncio del proyecto de la entidad adquirente de comprar inmuebles en determinado sector, efectuado dentro de los cinco (5) años anteriores.
4. Los cambios de uso, densidad y altura efectuados por el Plan Integral de Desarrollo, si existiere, dentro de los tres (3) años anteriores a la orden de compra, siempre y cuando el propietario haya sido la misma persona durante dicho periodo o, habiéndolo enajenado, haya readquirido el inmueble para la fecha del avalúo administrativo especial.

Las mejoras efectuadas con posterioridad a la fecha de la notificación del oficio de que trata el artículo 13 no podrán tenerse en cuenta en el respectivo avalúo administrativo especial. En los municipios de Bogotá, Cali y Medellín, y en el departamento de Antioquia, las oficinas de catastro efectuarán los avalúos administrativos especiales de que trata el presente artículo, ateniéndose a los mismos criterios establecidos para los avalúos administrativos especiales que realiza el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi". En lo sucesivo, el Instituto podrá delegar la realización de tales avalúos en otras oficinas de catastro departamentales, intendenciales o municipales.

Artículo 19.-

Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: El término para celebrar contrato de promesa de compraventa o de compraventa será de cuarenta (40) días hábiles contados a partir de la notificación personal de la orden de adquisición o de la desfijación del edicto de que trata el artículo 13 de la presente Ley. Dicho término no se interrumpirá ni se prolongará por la notificación personal posterior a la fijación del edicto. Cuando se hubiere suscrito promesa de compraventa, el término para otorgar la escritura pública que la perfeccione no podrá ser superior a dos (2) meses contados desde la fecha de la suscripción de la promesa.

Vencidos los términos anteriores sin que se hubiere celebrado contrato de promesa de compraventa o vencido el término previsto en la promesa para otorgar la escritura pública sin que fuere otorgada, se entenderá agotada la etapa de la adquisición por enajenación voluntaria directa. Por motivos debidamente comprobados, a juicio de la entidad adquirente, los términos anteriores podrán ampliarse hasta en otros veinte (20) días hábiles”.

Artículo 20.-

La expropiación, por los 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 rechazare 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.

Artículo 21.-

Modificado expresamente Ley 388 de 1997 decía así: Corresponderá al representante legal de la entidad adquirente 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. **Inciso 2 derogado**

Artículo 138 Ley 388 de 1997

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. **Inciso 3 derogado Artículo 138**

Ley 388 de 1997

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 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. **Inciso 4 modificado expresamente por la**

Ley 388 de 1997

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

Artículo 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. **Inciso 1 modificado por el Artículo 138 de la Ley 388 de 1997.**

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. **Subrayado declarado INEXEQUIBLE. Sentencia C 127 de 1998 Ponente doctor Jorge Arango Mejía.**

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.

Artículo 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 aun si la sentencia del Tribunal Administrativo fuere posterior a aquella en la cual quedare en firme la sentencia del 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.

Artículo 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 decidiera 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.

Artículo 25.-

Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. La demanda de expropiación será presentada por el representante legal de la entidad expropiante mediante abogado titulado e inscrito ante el juez competente dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en la cual quedare en firme la resolución que ordenare la expropiación.

Podrán acumularse en una demanda pretensiones contra todos los propietarios de los distintos inmuebles que se requieran para la integración inmobiliaria del proyecto o la obra de la entidad estatal.

En el auto admisorio de la demanda, el juez librará oficio al registrador para que se efectúe la inscripción correspondiente en el folio de matrícula inmobiliaria. Transcurrido el término al cual se refiere el inciso anterior sin que se hubiere presentado la demanda, la resolución que ordenó la expropiación y las inscripciones que se hubieren efectuado en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos quedarán sin efecto alguno de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho.

El propietario podrá demandar a la entidad expropiante, al funcionario moroso o a ambos por los perjuicios que hubiere sufrido, en los términos del Código Contencioso Administrativo.

Si no se hubiere expedido oportunamente la resolución de que trata el artículo 21, o presentada, también oportunamente, la demanda de expropiación, se deberá reiniciar el trámite a partir de la resolución que contenga la orden de compra que proceda la expropiación nuevamente sobre el mismo inmueble. **Inciso 5 derogado Artículo 138**

Ley 388 de 1997 Los actos administrativos que, a la fecha de promulgación de la presente Ley, hayan ordenado una expropiación quedarán sin efectos, de pleno derecho, sin necesidad de pronunciamiento judicial o administrativo alguno, si dentro del año siguiente a la fecha de promulgación la entidad que los expidió no presentara la demanda de expropiación correspondiente. **Inciso 6 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997**

Artículo 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. **Inciso 1 modificado expresamente Artículo 138 Ley 388 de 1997**

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. **Inciso 2 derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997**

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. **Inciso 3 modificado expresamente Artículo 138 Ley 388 de 1997**

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.

Artículo 27.-

Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: El Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones practicará y rendirá los avalúos administrativos especiales que se le soliciten en desarrollo de la presente Ley, a más tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la solicitud de parte de la correspondiente autoridad administrativa o judicial. Practicado el avalúo administrativo especial el instituto o la entidad respectiva dará traslado inmediato a los interesados por diez (10) días hábiles, y si transcurrido ese término no fueren objetados, se entenderán aprobados.

En el caso de la oferta de compra de que trata el artículo 13, el término del traslado empezará a correr desde la fecha de notificación de la oferta.

Si hubiere observaciones al avalúo administrativo especial, que se formularán dentro del término de traslado del mismo, el instituto o la entidad respectiva las resolverá mediante providencia que no admite recurso y que deberá dictarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación de las observaciones, salvo que se solicite o requiera la práctica de pruebas. La práctica de pruebas no podrá extenderse por un término superior a quince (15) días ni inferior a cinco (5) días contados a partir de la fecha en que se presenten las objeciones".

Artículo 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 tratara 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 hubiere sido posible la negociación voluntaria. Igualmente procederá el beneficio tributario de que trata el inciso 4 del artículo 15.

Artículo 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 legales 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.

Artículo 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.

Artículo 31.-

Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: Cuando en el proceso de expropiación no hubiere sido posible la notificación personal de la demanda a alguno o algunos de los demandados, la parte resolutive de la sentencia será publicada en un periódico de amplia circulación en la localidad. El término de ejecutoria de la sentencia empezará a correr al día siguiente de dicha publicación.

Si el valor de la indemnización decretada por el juez no fuere reclamada por el propietario o por la persona que hubiere demostrado tener derecho a ella o a parte de ella en el término de seis (6) meses contados desde la fecha de la ejecutoria de la sentencia de expropiación, el juez ordenará el traslado de dicho valor a un Fondo Especial de Rehabilitación de Inquilinatos que funcionará en el Banco Popular. El banco abonará intereses a dicha cuenta en cuantía igual a la tasa promedio de captación de los Certificados de Depósito a Término (DTF).

Artículo 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 medio que elabora el Departamento Nacional de Estadística, y otorgare escritura pública de compraventa del mismo a favor del demandante. Sustituido por el Artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

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.

Sustituido por el Artículo 138 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 33.-

Todas las entidades públicas que hayan adquirido inmuebles a cualquier título o que los adquieran en lo 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. Modificado por el art. 2, Ley 2 de 1991.

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. Ver

Decreto Nacional 2400 de 1989

Artículo 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 adquirirlas 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 previstos 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, entiéndese por propietarios anteriores a quienes hubieren transferido el dominio de sus inmuebles a la entidad pública.

Artículo 35.-

Derogado Artículo 138 Ley 388 de 1997 decía así: Cuando las entidades públicas enajenen a particulares los inmuebles que hayan adquirido por expropiación o negociación voluntaria directa, el precio de venta no será inferior al avalúo administrativo especial practicado por el Instituto Geográfico "Agustín Codazzi" o la entidad que cumpla sus funciones".

Artículo 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 dominio 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 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.

Artículo 37.-

Toda afectación por causa de una obra pública tendrá una duración de tres (3) años renovables, hasta una 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.

Derogado por el art. 73, Ley 1682 de 2013. El registrador deberá cancelar las inscripciones correspondientes, a solicitud de cualquier persona, previa constatación del hecho. Ver: **Artículo 19 Decreto Nacional 2400 de 1989**

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. Ver: Artículo 122

Ley 388 de 1997 Decreto Nacional 1420 de 1998 Avalúo para determinar el valor comercial de bienes inmuebles.

Artículo 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.

LEY 388 DE 1997

(Julio 18)

Adicionado por la Ley 614 de 2000.

Reglamentada por los Decretos Nacionales

150 y 507 de 1999; 932 y 1337 de 2002; 975 y 1788 de 2004; 973 de 2005; 3600 de 2007; 4065 de 2008; 2190 de 2009, Reglamentada parcialmente por el Decreto Nacional 1160 de 2010

Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.

CAPÍTULO VII

Adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial.

Ver el Concepto del Consejo de Estado 1884 de 2008

ARTÍCULO 58.- Motivos de utilidad pública. El artículo 10 de la Ley 9 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 inmuebles 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;

(Literal modificado por el Art. 31 de la Ley 2079 de 2021)

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

(Literal modificado por el Art. 31 de la Ley 2079 de 2021)

- 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 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."

ARTÍCULO 59.- Entidades competentes. El artículo 11 de la Ley 9 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 9 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."

ARTÍCULO 60.- Conformidad de la expropiación con los planes de ordenamiento territorial. El artículo 12 de la Ley 9 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."

ARTÍCULO 61.- Modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 9 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. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

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 1.- Reglamentado por el Decreto Nacional 2729 de 2012. 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 2.- 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, viabilidad y transporte.

PARÁGRAFO 3°. Adicionado por el art. 63, Ley 1537 de 2012.

ARTÍCULO 61-A. Adicionado por el art. 122, Ley 1450 de 2011.

ARTÍCULO 62.- Procedimiento para la expropiación. Derogado por el literal c), art. 626, Ley 1564 de 2012. Se introducen las siguientes modificaciones al procedimiento para la expropiación previsto en la Ley 9 de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil:

1. La resolución de expropiación se notificará en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

2. Contra la resolución que ordene la expropiación sólo procede el recurso de reposición. Transcurridos quince (15) días sin que se hubiere resuelto el recurso se entenderá negado.

3. La entidad demandante tendrá derecho a solicitar al juez que en el auto admisorio de la demanda se ordene la entrega anticipada del inmueble cuya expropiación se demanda, siempre y cuando se acredite haber consignado a órdenes del respectivo juzgado una suma equivalente al cincuenta por ciento (50%) del avalúo practicado para los efectos de la enajenación voluntaria. Numeral declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

4. 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 de la indemnización podrán provenir de su participación.

5. Contra el auto admisorio de la demanda y las demás providencias que dicte el juez dentro del proceso de expropiación, excepto la sentencia y el auto de que trata el último inciso del artículo 458 del Código de Procedimiento Civil, sólo procederá el recurso de reposición.

6. 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 comercial elaborado de conformidad con lo aquí previsto. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998.

7. El proceso de expropiación terminará si el demandado se aviniere a la venta del inmueble por el precio fijado mediante avalúo 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.

8. Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

9. Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, 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. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998.

CAPÍTULO 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. Ver el Acuerdo 15 de 1999.

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.

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. Ver el Acuerdo 15 de 1999.

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. Ver el Acuerdo 15 de 1999.

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 adelantarlos, 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 ejecución. Este mismo acto constituirá la oferta de compra tendiente a obtener un acuerdo de enajenación voluntaria. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998.

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. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998 Texto en negrilla declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-476 de 2007, Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

PARÁGRAFO 1.- 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 2.- 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. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

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 inmueble 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. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

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. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002, en el entendido de que en caso de expropiación de vivienda personal o familiar, única y actual, procede el pago en efectivo y en un solo contado, salvo acuerdo en contrario.

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. Numeral declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-127 de 1998.

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. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002.

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. Texto

subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-1074 de 2002

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 solicite practicar.

3. No podrá solicitarse la suspensión provisional del acto que dispuso la expropiación por vía administrativa. **Texto subrayado declarado INEXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-127 de 1998**

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 necesaria practicar nuevas pruebas durante un lapso no superior a un mes. La parte que no ha 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. **Numeral derogado tácitamente por el Acto Legislativo 01 de 1999, según lo expresado por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-059 de 2001**

7. Cuando la sentencia revoque la decisión del Tribunal Administrativo y declare 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 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 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 de 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 Instrumentos Públicos, a fin de que la persona recupere en forma total o parcial 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 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.

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.

DECRETO 1420 DE 1998

(julio 24)

por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 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 1988, que hacen referencia al tema de avalúos.

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, Ver la Resolución del I.G.A.C. 620 de 2008

DECRETA:

Capítulo 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 tratamiento de conservación
7. Pago de la participación en plusvalía por transferencia de una porción del precio 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 9 de 1989.

Artículo 2.- Se entiende por valor comercial de un inmueble el precio más favorable 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Artículo 4.- La valoración comercial de los inmuebles podrá ser solicitada por las entidades que facultan las Leyes 9 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Artículo 5.- Para efectos de la aplicación del inciso segundo del numeral tercero 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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. Áreas 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 su proceso de formación catastral de actualización de la formación catastral.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Artículo 7.- Los municipios o distritos que antes de adoptar el Plan de Ordenamiento Territorial de que trata la Ley 388 de 1997 no tuviese 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.

(Derogado por el Artículo 7 DECRETO 1788 de 2004)

Capítulo 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 encuentren el bien objeto de la valoración.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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 la ley.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Capítulo 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:

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.

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la entidad que haga sus veces, quien podrá hacer los avalúos de los inmuebles que se encuentran ubicados en el territorio de su jurisdicción.

Parágrafo. 1 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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 entregando 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 o motivo 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.
7. Para el caso del avalúo previsto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, deberá informarse el lapso de tiempo durante el cual se imposibilitó 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 su 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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 Agustín Codazzi, para que este examine el avalúo a fin de corregirlo, reformarlo o confirmarlo.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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 a la 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Capítulo 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 las 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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 obras de adecuación para la utilización de las áreas construidas remanentes, el costo de dichas obras se determinarán 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 9 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 periodo 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 comprables 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

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Artículo 22.- Para la determinación del valor comercial de los inmuebles se deberán tener en cuenta por lo menos las siguientes características:

1. Para el terreno
2. Aspectos físicos tales como área, ubicación, topografía y forma
3. Clases de Suelo: urbano, rural, de expansión urbana, suburbano y de protección
4. Las normas urbanísticas vigentes para la zona o el predio
5. Tipo de construcciones en la zona
6. La dotación de redes primarias, secundarias y acometidas de servicios públicos domiciliarios, así, como la infraestructura vial y servicio de transporte
7. En zonas rurales, además de las anteriores características deberá tenerse en cuenta las agrológicas del suelo y las aguas.
8. La estratificación socioeconómica del inmueble
9. Para las construcciones:
10. El área de construcciones existentes autorizadas legalmente
11. Los elementos constructivos empleados en su estructura y acabados
12. Las obras adicionales o complementarias existentes
13. La edad de los materiales
14. El estado de conservación física
15. La vida útil económica y técnica remanente
16. La funcionalidad del inmueble para lo cual fue construido
17. Para bienes sujetos a propiedad horizontal, las características de las áreas comunes.
18. Para los cultivos:
19. La variedad
20. La densidad del cultivo
21. La vida remanente en concordancia con el ciclo vegetativo del mismo
22. El estado fitosanitario
23. La productividad del cultivo, asociada a las condiciones climáticas donde se encuentre localizado.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Artículo 23.- En desarrollo de las facultades conferidas por la ley al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, las normas metodológicas para la realización y presentación 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Artículo 25.- Para la elaboración de los avalúos que se requieran con fundamento en las Leyes 9 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 aplicaciones 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Artículo 26.- Cuando las condiciones del inmueble objeto del análisis 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Capítulo quinto

Disposiciones finales

Artículo 27.- Cuando se trate de avalúos para establecer si un inmueble o grupo de inmuebles tiene o no el carácter de Vivienda de Interés Social, par adelantando los procesos previstos en los artículos 51 y 58 de la Ley 9 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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 evaluación, zonas homogéneas y tablas de avalúos comerciales o, a los avalúos previstos en el Decreto 2056 de 1995.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

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 junio 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Artículo 30.- Cuando el inmueble objeto del avalúo cuente con obras de urbanización o construcción adelantadas sin el lleno de los requisitos legales, estas 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 el artículo no se aplicará a los casos a que hace referencia el artículo 27 del presente Decreto.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Artículo 31.- Para el cálculo del efecto plusvalía, previsto en los artículos 76, 76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997, el 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 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 inicia 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 1 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

(Derogado Artículo 7 DECRETO 1788 de 2004)

Artículo 32.- La determinación del valor comercial tendiente a determinar el efecto plusvalía a que se refieren los artículos 75, 76, 77 y 80 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.

(Compilado DECRETO 1170 de 2015)

Artículo 33.- El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

RESOLUCIÓN 620 DE 2008

(Septiembre 23)

INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI SEDE CENTRAL

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,

Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

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 o 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:

$V_c = [C_t - D] + V_t$

En donde:

V_c = Valor comercial

C_t = 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 evaluar 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 evaluador 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 de 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 1969, 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 estas 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 constatar que al 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 evaluador 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 de 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, amiendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

CAPÍTULO II

APLICACIÓN DE LOS MÉTODOS.

ARTÍCULO 10. 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 11. DE LOS CÁLCULOS MATEMÁTICOS ESTADÍSTICOS Y LA ASIGNACIÓN DE LOS VALORES. Cuando para el avalúo se haya utilizado información de mercado de documentos escritos, estos 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 (+) o 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 (+) o 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 de que el perito desee separarse del valor medio encontrado, deberá calcular el coeficiente de asimetría (ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas) para establecer hacia dónde 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 evaluar 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 13. 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 requeridos 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 1º. Este método se debe usar en caso de 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 2º. 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 14. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. En desarrollo de este método (técnica), se debe tener en cuenta:

Para el cálculo 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 cálculo, 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 avalúo 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 15. 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 fórmula:

$$V.T.B = \%AU \left\{ \frac{Vtu - Cu}{1 + g} \right\}$$

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 1o. 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 2005.

PARÁGRAFO 2o. Es necesario tener en cuenta que las obras de urbanismo guarden relación con el tipo de proyecto que la norma determina.

ARTÍCULO 16. 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 17. 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 18. 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 19. 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 Construida
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 esta 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 podrán tomar como referencia las zonas homogéneas físicas que se encuentran vigentes en el municipio si estas 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 3 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 21. 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 1995) 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 22. 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 2º del artículo 2º 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 2º 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 25. 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 denominará precio de referencia (P1).

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 determinará 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 (P2).

3. El mayor valor generado por m², se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P1), 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 26. 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 (P1).

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 (P2).

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia (P2) y el precio comercial antes de la acción urbanística (P1).

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 1o. Si no existiere norma anterior que determinara los usos del suelo en la zona o subzona beneficiaria, se deberá tener en cuenta el uso predominante en la zona homogénea física correspondiente de conformidad con lo previsto en el parágrafo 3o del artículo 4o 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 había la ley debe hacerse según la norma legal y no bajo la condición de hecho.

PARÁGRAFO 2o. 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 2o del artículo 6o del Decreto 1420 de 1998.

ARTÍCULO 27. 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 368 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 28. 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 este 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 30. 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 ellas.

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 31. 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 de 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 1o. 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 2o. 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 32. 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 33. 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 evaluarse 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 CONTROVERSIDAD DE LOS AVALÚOS

ARTÍCULO 34. 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 pinto que actuó directamente en la realización del mismo.

ARTÍCULO 35. IMPUGNACIÓN. La decisión de la impugnación en todos los casos estará a cargo del Subdirector de Catastro del Instituto Geográfico "Agustín Codazzi".

ARTÍCULO 36. 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 37. 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:

$$S = \sqrt{\frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{N}}$$

En donde:

$\bar{X}$ = 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:

$$V = \frac{S}{\bar{X}} * 100$$

En donde:

V = coeficiente de variación.

S = desviación estándar.

$\bar{X}$ = media aritmética.

4. Coeficiente de asimetría: (A).

Expresado en la siguiente formulación:

$$A = \frac{\bar{X} - M_o}{S}$$

En donde:

A = Coeficiente de asimetría.

$\bar{X}$ = 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.

$$Y^* = a + bX$$

2. Parábola de segundo grado.

$$Y^* = a + bX + cX^2$$

3. Función Potencial

$$Y^* = AX^b$$

4. Función exponencial.

$$Y^* = AB^X$$

5. 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 período 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)

DEPRECIACION TOTAL DE UNA CONSTRUCCION EN % DE SU VALOR A NUEVO, DEBIDA A SU EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION

Edad en % de la vida	CLASES							
	1	1.50	2	2.50	3	3.50	4	4.50
0	0.00	0.26	2.50	8.00	18.10	33.20	51.60	75.10
1	0.50	0.50	3.01	8.50	18.51	33.54	52.04	75.32
2	1.02	1.05	3.51	9.03	18.94	33.98	53.05	75.45
3	1.54	1.57	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.55
4	2.06	2.11	4.55	10.00	19.80	34.58	53.58	75.71

5	2.62	2.65	5.08	10.50	20.25	34.95	53.94	75.85
6	3.10	3.21	5.62	11.01	20.70	35.32	54.11	75.99
7	3.74	3.77	6.17	11.53	21.17	35.70	54.38	76.13
8	4.32	4.35	6.73	12.05	21.64	36.08	54.65	76.27
9	4.90	4.93	7.30	12.60	22.12	36.43	54.93	76.41
10	5.50	5.53	7.88	13.15	22.60	36.87	55.21	76.56
11	6.10	6.13	8.47	13.70	23.10	37.27	55.49	76.71
12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86
13	7.34	7.37	9.68	14.84	24.12	38.10	56.08	77.02
14	7.99	8.03	10.30	15.42	24.63	38.51	56.38	77.18
15	8.62	8.65	10.93	16.02	25.16	38.96	56.69	77.34
16	9.29	9.33	11.57	16.62	25.70	39.38	57.00	77.50
17	9.94	9.97	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66
18	10.62	10.64	12.87	17.85	26.80	40.29	57.63	77.83
19	11.30	11.33	13.54	18.48	27.38	40.75	57.96	78.00
20	12.00	12.01	14.22	19.12	27.89	41.23	58.29	78.17
21	12.70	12.73	14.91	19.77	28.41	41.69	58.62	78.35
22	13.42	13.44	15.60	20.42	28.95	42.16	58.96	78.53
23	14.14	14.17	16.31	21.08	29.49	42.65	59.30	78.71
24	14.89	14.90	17.03	21.77	30.05	43.14	59.65	78.89
25	15.62	15.65	17.75	22.48	30.61	43.64	60.00	79.07
26	16.30	16.40	18.49	23.14	31.19	44.14	60.36	79.25
27	17.14	17.17	19.23	23.80	31.74	44.65	60.72	79.43
28	17.92	17.96	19.98	24.58	32.30	45.17	61.08	79.61
29	18.70	18.73	20.75	25.28	32.87	45.69	61.46	79.84
30	19.50	19.52	21.53	26.01	33.47	46.22	61.84	80.04

(Parte 2)

31	20.30	20.33	22.31	26.75	34.75	46.76	62.22	80.24
32	21.12	21.15	23.11	27.50	35.40	47.31	62.61	80.44
33	21.94	21.97	23.95	28.28	36.07	47.86	63.00	80.64
34	22.78	22.80	24.73	29.03	36.76	48.42	63.40	80.80
35	23.62	23.64	25.55	29.80	37.46	48.98	63.80	81.06
36	24.48	24.50	26.28	30.59	38.15	49.55	64.20	81.27
37	25.34	25.34	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48
38	26.22	26.24	28.08	32.16	39.57	50.71	65.03	81.70
39	27.10	27.12	28.94	33.00	40.30	51.30	65.46	81.92
40	28.00	28.02	29.81	33.62	41.03	51.90	65.87	82.14
41	28.90	28.92	30.70	34.00	41.77	52.51	66.30	82.37
42	29.82	29.84	31.59	34.60	42.52	53.12	66.73	82.60
43	30.74	30.76	32.49	35.36	43.28	53.74	67.17	82.83
44	31.68	31.70	33.40	37.21	44.06	54.36	67.61	83.08
45	32.62	32.64	34.30	38.06	44.82	54.98	68.06	83.29
46	33.58	33.60	35.25	38.90	45.60	55.62	68.51	83.53
47	34.54	34.56	36.16	39.84	46.39	56.25	68.97	83.77
48	35.52	35.54	37.14	40.74	47.19	56.89	69.43	84.01
49	36.50	36.52	38.10	41.64	48.00	57.53	69.90	84.25
50	37.50	37.52	39.07	42.56	48.81	58.28	70.37	84.50
51	38.50	38.52	40.05	43.48	49.63	59.02	70.85	84.75

82	39.52	39.53	41.04	44.41	50.48	59.60	71.33	86.00	100.00
83	40.34	40.36	42.04	45.26	51.36	60.28	71.87	85.25	100.00
84	41.58	41.58	43.05	46.30	52.15	60.97	72.21	85.51	100.00
85	42.82	42.84	44.07	47.36	53.01	61.67	72.00	85.77	100.00
86	43.68	43.69	45.10	48.34	53.87	62.38	73.30	86.03	100.00
87	44.74	44.76	46.14	49.22	54.74	63.08	73.61	86.29	100.00
88	45.82	45.83	47.19	50.20	55.62	63.81	74.32	86.56	100.00
89	46.90	46.92	48.23	51.20	56.51	64.53	74.83	86.83	100.00
90	48.00	48.01	49.32	52.20	57.41	65.26	75.35	87.10	100.00

(Parte 3)

91	49.10	49.12	50.38	53.22	58.32	66.00	75.87	87.36	100.00
92	50.22	50.23	51.47	54.26	59.23	66.70	76.40	87.66	100.00
93	51.34	51.36	52.57	55.28	60.15	67.60	76.94	87.94	100.00
94	52.48	52.49	53.69	56.32	61.08	68.38	77.48	88.22	100.00
95	53.62	53.64	54.80	57.38	62.02	69.01	78.02	88.50	100.00
96	54.78	54.79	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100.00
97	55.94	55.95	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	89.06	100.00
98	57.12	57.13	58.22	60.59	64.88	71.38	79.63	89.37	100.00
99	58.30	58.31	59.39	61.68	65.05	72.19	80.14	89.66	100.00
100	59.50	59.51	60.52	62.78	66.03	73.00	80.60	89.96	100.00
101	60.70	60.71	61.70	63.88	67.02	73.82	81.17	90.26	100.00
102	61.92	61.93	62.88	65.00	68.01	74.66	81.95	90.56	100.00
103	63.14	63.15	64.08	66.13	69.01	75.58	82.53	90.85	100.00
104	64.38	64.39	65.29	67.27	70.03	76.51	83.12	91.17	100.00
105	65.62	65.63	66.49	68.41	71.05	77.04	83.71	91.47	100.00
106	66.86	66.87	67.71	69.57	72.07	77.88	84.30	91.78	100.00
107	68.10	68.11	68.95	70.73	73.09	78.72	84.90	92.10	100.00
108	69.42	69.43	70.19	71.90	74.05	79.57	85.50	92.42	100.00
109	70.70	70.71	71.44	73.08	75.01	80.43	86.11	92.74	100.00
110	72.00	72.00	72.71	74.26	76.07	81.30	86.73	93.06	100.00
111	73.30	73.31	73.98	75.48	77.14	82.17	87.35	93.38	100.00
112	74.62	74.62	75.26	76.07	78.21	83.05	87.97	93.70	100.00
113	75.94	75.95	76.56	77.28	80.30	83.93	88.60	94.03	100.00
114	77.48	77.48	77.95	78.12	81.39	84.82	89.23	94.36	100.00
115	78.62	78.63	79.16	80.35	82.48	85.72	89.87	94.70	100.00
116	79.60	79.62	80.48	81.63	83.60	86.63	90.51	95.04	100.00
117	81.24	81.26	81.82	82.85	84.73	87.54	91.16	95.38	100.00
118	82.72	82.73	83.18	84.12	85.85	88.46	91.81	95.72	100.00
119	84.10	84.11	84.51	85.38	86.93	89.38	92.47	96.05	100.00
120	85.50	85.50	85.87	86.87	88.12	90.31	93.13	96.40	100.00

(Parte 4)

91	86.90	86.90	87.23	87.89	89.27	91.26	93.76	96.79	100.00
92	88.32	88.32	88.61	89.26	90.43	92.20	94.48	97.10	100.00
93	89.74	89.74	90.00	90.57	91.67	93.15	95.14	97.40	100.00
94	91.18	91.18	91.40	91.88	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	94.33	94.58	95.15	96.04	97.19	98.53	100.00
97	95.54	95.54	95.66	95.81	96.25	97.02	97.89	98.89	100.00

98	97.02	97.02	97.10	97.28	97.56	98.01	98.59	99.26	100.00
99	98.50	98.50	98.54	98.63	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

$$V_f = P_a - D_t$$

$$D_t = D_a * A_u$$

$$D_a = \frac{(P_a - V_s)}{V_u}$$

En donde:

D_a = Depreciación anual.

P_a = Precio actual.

V_s = Valor de salvamento.

V_u = Vida útil o técnica.

D_t = Depreciación total.

A_u = Años de uso.

V_f = 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).

$Vup = Vum \times Fp \times t$

CALCULO DE "Fp" - Influencia del fondo:

$$\text{Cuando } f < Mi \Rightarrow Fp = \left[\frac{f}{Mi} \right]^{1/2}$$

$$\text{Cuando } f > Ma \Rightarrow Fp = \left[\frac{Ma}{f} \right]^{1/2}$$

$$\text{Cuando } f > 2Ma \Rightarrow Fp = \left[\frac{Ma}{2Ma} \right]^{1/2}$$

$$\text{Cuando } Mi < f < Ma \Rightarrow Fp = 1$$

CALCULO DE "t" - influencia del frente:

$$\text{Cuando } \frac{ar}{2} \leq a \leq 2ar \Rightarrow t = \left(\frac{a}{ar} \right)^{1/4}$$

$$\text{Cuando } a < \frac{ar}{2} \Rightarrow t = 0.89$$

$$\text{Cuando } a > 2ar \Rightarrow t = 1.19$$



ARTÍCULO 38. 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.

LEY 1437 DE 2011

(Enero 18)

Ver: Decreto 1081 de 2015.

Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

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 garantías 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.

(Modificado por el Art. 15 de la Ley 2080 de 2021)

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.

(Ver Concepto 407551 de 2020)

(Ver artículo 4 del Decreto 491 de 2020)

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, al 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.

NOTA: El texto subrayado fue derogado por el literal a), art. 626, Ley 1564 de 2012

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.

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 resolutive 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.

LEY 1564 DE 2012

(Julio 12)

Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.

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 ordene 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 periodo 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 la 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 decreta, 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 dejen de percibir hasta por un periodo máximo de seis (6) meses.

(Parágrafo declarado EXEQUIBLE, por los cargos analizados, salvo el aparte tachado declarado INEXEQUIBLE, por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-750-15 de 10 de diciembre de 2015)

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.

EL CONGRESO DE COLOMBIA

DECRETA:

TÍTULO I**DISPOSICIONES GENERALES, PRINCIPIOS Y POLÍTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DEL TRANSPORTE**

ARTÍCULO 1º. Las disposiciones de la presente ley se aplicarán a la infraestructura del transporte.

ARTÍCULO 2º. 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 3º. 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 4º. 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 ciclo rutas, paraderos, terminales, estaciones y plataformas tecnológicas.

11. Redes de sistemas inteligentes de transporte.

PARÁGRAFO 1º. 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 2º. 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 5º. 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 6º. 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 7º. 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, conforme 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 8º. 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.

Inciso. Adicionado por el art. 1, Ley 1742 de 2014

ARTÍCULO 9º. Intermodalidad, multimodalidad, articulación e integración. Los proyectos de infraestructura se planificarán con la finalidad de asegurar la intermodalidad 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 siguientes.

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 pre diseño 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 satisfice 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.

Modo 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 incluye 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 peajes 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 1º. 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 2º. 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 3º. 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) Modificado por el art. 2, Ley 1742 de 2014. Las decisiones proferidas en ejercicio de los mecanismos alternativos de solución de controversias, relativas al contrato, deberán proferirse en derecho;

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 respecto 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.

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 MINEROS 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. Modificado por el art. 3, Ley 1742 de 2014. 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.

La entidad responsable del proyecto de infraestructura deberá inscribir las afectaciones en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de los predios requeridos para la expansión de la infraestructura de transporte para el mediano y largo plazo y en cuanto sea viable presupuestalmente podrá adquirirlos. Para este caso, las afectaciones podrán tener una duración máxima de doce (12) años.

PARÁGRAFO 1º. 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 10 de 1991 o aquellas que la complementen, modifiquen o sustituyan de manera expresa.

PARÁGRAFO 2º. 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.

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 1º. 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 2º. 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 procederá 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 results 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 párrafo, 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 3º. 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.

ARTÍCULO 22. Limitaciones, afectaciones, gravámenes al dominio y medidas cautelares. (Modificado por el art. 8. Ley 1882 de 2018) 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 y previo al registro de la escritura pública correspondiente, la entidad estatal, con cargo al valor del negocio, podrá descontar la suma total o proporcional que se adeuda por concepto de gravámenes, limitaciones, afectaciones y medidas cautelares 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.

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 Lajas 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, parámetros, 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 evaluador.

PARÁGRAFO 2: (Adicionado por el art. 18. Ley 1882 de 2018)

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 1º. 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 2º. (Modificado por el art. 9. Ley 1882 de 2018) El avalúo comercial tendrá una vigencia de un (1) año, contado desde la fecha de su comunicación o desde aquella en que fue decidida y notificada la revisión y/o impugnación.

PARÁGRAFO 3º. 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 4º. 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 evaluador o el servidor público del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), según el caso.

ARTÍCULO 25. Notificación de la oferta. (Modificado por el art. 10. Ley 1882 de 2018). Modificado por el art. 4. Ley 1742 de 2014 La oferta deberá ser notificada únicamente al titular de derechos reales que figure registrado en el folio de matrícula del inmueble objeto de expropiación y/o al respectivo poseedor regular inscrito de conformidad con las leyes vigentes.

PARÁGRAFO. Notificada la oferta de compra de los inmuebles sobre los que recaiga la declaratoria de utilidad pública e interés social, 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.

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 linderos; 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 1º. 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 2º. 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. (Modificado por el art. 11, Ley 1882 de 2018). Mediante documento escrito suscrito por la entidad y el titular inscrito en el folio de matrícula, 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.

ARTÍCULO 28. Entrega anticipada por orden judicial. Modificado por el art. 5, Ley 1742 de 2014. 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 treinta (30) días calendario, 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.

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 ejecutoria 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. Sesión voluntaria a título gratuito de franjas de terreno. Corregido por el art. 1, Decreto Nacional 3049 de 2013. 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 registro.

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 determina 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. Sesión de inmuebles entre entidades públicas. Corregido por el art. 2, Decreto Nacional 3049 de 2013. 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.

ARTÍCULO 37. Modificado por el art. 6, Ley 1742 de 2014. El precio de adquisición será igual al valor comercial, determinado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), la entidad que cumpla sus funciones, o por peritos privados inscritos en las lonjas o asociaciones correspondientes, según lo determinado por el Decreto-ley número 2150 de 1995 y 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, su destinación económica, el daño emergente y el lucro cesante.

El daño emergente incluirá el valor del inmueble y 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.

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 1º. El Ministro de Transporte podrá delegar esta facultad.

PARÁGRAFO 2º. 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.

Ver Decreto Nacional 738 de 2014.

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 decisión 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.

Corregido por el art. 3, Decreto Nacional 3049 de 2013. 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.

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.

Corregido por el art. 4, Decreto Nacional 3049 de 2013. 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.

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:

- Proyectos de mantenimiento;
- Proyectos de rehabilitación;
- Proyectos de mejoramiento.

Corregido por el art. 5, Decreto Nacional 3049 de 2013. 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.

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 involucren la protección, el traslado o reubicación de redes y activos. Las entidades públicas o personas de derecho privado responsables de formular y ejecutar proyectos de infraestructura de transporte deberán analizar, en cada caso lo siguiente:

- 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.
- Las condiciones técnicas, legales y financieras bajo las cuales se efectuará dicha protección, traslado o reubicación.
- 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:

- Aplicar el convenio o acuerdo vigente para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos;
- Celebrar los convenios o acuerdos necesarios para establecer o definir las condiciones para realizar la protección, el traslado o reubicación de redes y activos;
- 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 1º. 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 2º. 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 u operador del servicio, en un plazo máximo de 15 días calendario. La información suministrada será recibida como confidencial y bajo reserva.

PARÁGRAFO 3º. 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 4º. 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 protección, 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 reubicación 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 reubicación de redes. El Instituto Nacional de Vías (Invias), la agencia nacional de infraestructura, la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil (Aerocivil), Comandancia, 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 servicio. 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 afecta 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 párrafo 2° del artículo 1° de la Ley 1228 de 2008 y adiciónese un párrafo 4° a dicha disposición.

El párrafo 2° del artículo 1° de la Ley 1228 de 2008, el cual quedará así:

PARÁGRAFO 2°. "El ancho de la franja o retiro que en el artículo 2° de la Ley 1228 de 2008 se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, 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 servicios 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 ampliación o expansión de la infraestructura de transporte.

Para los efectos de lo previsto en este artículo, 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 otorgamiento 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 párrafo 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."

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. Adicionado por el art. 7, Ley 1742 de 2014. El Ministerio de Transporte de común acuerdo con el Ministerio de Minas y Energía, establecerán la reglamentación de las Autorizaciones Temporales para la utilización de materiales de construcción que se necesiten exclusivamente para proyectos de infraestructura de transporte, en un término no superior a ciento veinte (120) días.

Las entidades públicas, entidades territoriales, empresas y los contratistas que se propongan adelantar la construcción, reparación, mantenimiento o mejora de una vía pública nacional, departamental o municipal, o la realización de un proyecto de infraestructura de transporte declarado de interés público por parte del Gobierno Nacional, podrán con sujeción a las normas ambientales, solicitar a la autoridad minera autorización temporal e intransferible, para tomar de los predios rurales, vecinos o aledaños a la obra, los materiales de construcción que necesiten exclusivamente para su ejecución, quienes deberán obtener los respectivos permisos ambientales.

Corregido por el art. 6, Decreto Nacional 3049 de 2013. Cuando las solicitudes de autorización temporal se superpongan con un título minero o materiales de construcción, sus titulares estarán obligados a suministrar los mismos a precios de mercado normalizado para la zona. En caso de que el titular minero no suministre los materiales, la autoridad minera otorgará la autorización temporal para que el contratista de la obra de infraestructura extraiga los materiales de construcción requeridos. La autorización temporal tendrá como plazo la duración de la obra sin exceder un máximo de siete (7) años.

La autoridad encargada de la obra de infraestructura informará a la Autoridad Minera sobre terminación de la misma o del eventual cambio del contratista a fin de dar por terminada la autorización temporal o cederla al nuevo contratista de la obra indicado previamente por la autoridad.

Las actividades de extracción de materiales de construcción, realizadas por el responsable de la Autorización Temporal serán objeto de seguimiento y control por parte de la Autoridad Minera, y estos deben declarar y pagar las respectivas regalías. Los materiales extraídos no podrán ser comercializados.

ARTÍCULO 59. Modificado por el art. 8, Ley 1742 de 2014. Sobre la infraestructura de transporte que conforma la Red Vial Nacional, 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. El Ministerio de Transporte delimitará los corredores existentes y/o necesarios.

Lo anterior, sin perjuicio de las restricciones a la actividad minera previstas en el artículo 35 del Código de Minas y en la presente ley.

En el evento de que un proyecto de infraestructura de transporte declarado de interés público, interfiera total o parcialmente con el ejercicio de los derechos otorgados previamente a un titular minero, este título no será oponible 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 monto 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.

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 Agencia Nacional de Hidrocarburos (ANH). 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 entienda 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 hidrocarburíferos de la Nación, o a quien está 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 adopten 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, conforme a las disposiciones contenidas en la ley orgánica del presupuesto y en las demás normas que la reglamentan, 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 tope 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. Reglamentado por el Decreto Nacional 1555 de 2014. 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.

NOTA: Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-147 de 2015.

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 pública. Reglamentado por el Decreto Nacional 791 de 2014. La capacidad residual de contratación cuando obra pública se obtendrá de sustraer de la capacidad 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 49 de 1934, para propender por una reglamentación equitativa en la implementación de mínimos y máximos que garanticen los derechos de los pequeños contratistas.

ARTÍCULO 73. La presente ley rige a partir de su sanción y publicación en el Diario Oficial y deroga el inciso 2º del artículo 37 de la Ley 9ª de 1988; artículo 32 de la Ley 105 de 1993; el artículo 83 de la Ley 1450 de 2011; parágrafos 1º y 2º del artículo 87 de la Ley 1474 de 2011; y las demás disposiciones que le sean contrarias.

DECRETO 737 DE 2014

(abril 10)

por el cual se reglamenta el saneamiento automático por motivos de utilidad pública e interés social de que trata el artículo 21 de la Ley 1682 del 22 de noviembre de 2013.

Artículo 1º. Objeto. El presente decreto fija las condiciones y requisitos para la aplicación del saneamiento automático de bienes inmuebles que por motivos de utilidad pública e interés social, sean necesarios para proyectos de infraestructura de transporte con o sin antecedente registral.

Artículo 2º. Competencia. La entidad pública que haya destinado pretenda adquirir o haya adquirido inmuebles para proyectos de

infraestructura de transporte es la competente para invocar el saneamiento automático.

Artículo 3º. Concepto y procedencia. La adquisición de inmuebles para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte 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.

En tal sentido, de conformidad con los artículos 21 y 22 de la Ley 1682 de 2013, el saneamiento automático podrá invocarse cuando la entidad pública adquirente, durante el proceso de adquisición predial o al término del mismo, no haya podido consolidar el derecho real de dominio a su favor por existir circunstancias que le hayan impedido hacerlo, como por ejemplo, la transferencia imperfecta del dominio por el vendedor, la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones o medidas cautelares que impidan el uso, goce y disposición plena del predio para los proyectos de infraestructura de transporte.

Sin perjuicio de la historia jurídica del bien, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo cuando se adquiere la totalidad o parte del predio.

Artículo 4º. Oponibilidad. Con el propósito de asegurar la oponibilidad la entidad pública que pretenda adelantar el saneamiento automático oficiará a la Oficina de Registro Público competente para que inscriba en la columna 09 Otros del folio de matrícula inmobiliaria del predio, la intención del Estado de adelantar en relación con este, dicho saneamiento.

Adicionalmente, la entidad pública comunicará de manera directa a quienes posean derechos reales o personales inscritos en el folio de matrícula inmobiliaria y ordenará la publicación del oficio en un medio de comunicación de amplia difusión en el lugar de ubicación del inmueble.

Sin perjuicio del saneamiento automático ordenado por ministerio de la ley, las personas que consideren tener un derecho sobre el inmueble podrán solicitar administrativa o judicialmente su reconocimiento pecuniario.

Artículo 5º. Estudio previo para el saneamiento automático. Para el saneamiento automático la entidad interesada debe efectuar un estudio del predio. Para tal efecto, además de dar cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 21 de la Ley 1682 de 2013, considerará, entre otros, algunos de los siguientes documentos:

1. Un estudio de títulos del predio por sanear, que deberá incluir la existencia de limitaciones, gravámenes, afectaciones, medidas cautelares o cualquier otra circunstancia que afecte o impida el ejercicio pleno del derecho de propiedad.
2. Certificado de libertad y tradición actualizado.
3. Avalúo practicado con fundamento en la normatividad vigente para la adquisición de inmuebles requeridos para desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte.
4. Levantamiento topográfico.

Artículo 6º. Declaratoria de saneamiento por ministerio de la ley. El saneamiento automático respecto de inmuebles utilizados o por utilizar por la entidad pública en proyectos de infraestructura de transporte, que carezcan de título traslativo de dominio y de identidad registral, se declarará mediante acto administrativo motivado en el que se expresarán las razones de utilidad pública e interés social que fundamentan la declaratoria. Dicho acto será título suficiente para la apertura de folio de matrícula inmobiliaria por la Oficina de Registro competente y servirá como prueba del derecho real de dominio a favor del Estado.

Parágrafo. Para el caso de los bienes baldíos a cargo del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural (Incode) la entidad pública que tenga a su cargo el proyecto de infraestructura de transporte debe solicitar su adjudicación al citado instituto de conformidad con lo señalado en la Ley 160 de 1994 y demás normas que la modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 7°. Acto de Saneamiento de Bienes con identidad registral. En el acto administrativo o en la escritura pública en que se invoque el saneamiento automático se dispondrá, cuando ello corresponda, la cancelación o la liberación parcial de las limitaciones, las afectaciones, los gravámenes o las medidas cautelares que aparezcan inscritas en el folio de matrícula del predio.

Parágrafo. Teniendo en cuenta que de acuerdo con el artículo 3° del presente decreto, el saneamiento automático constituye un rompimiento del tracto sucesivo, el Registrador, cuando lo requiero sea una porción de terreno segregado de otro de mayor extensión, dispondrá la apertura de un nuevo folio de matrícula sin anotaciones relativas a medidas cautelares, limitaciones, afectaciones y gravámenes y dejará constancia de la respectiva liberación en el folio matriz.

Artículo 8°. Actualización Catastral. La autoridad catastral deberá actualizar la información existente en sus bases de datos o abrirá la nueva ficha predial si el predio carece de identidad catastral, en un término no mayor de dos (2) meses.

Artículo 9°. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

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. EL CONGRESO DE COLOMBIA.

DECRETA:

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 realizara 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.

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.

(...)

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.

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.

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 policial 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.

(Artículo modificado por el Art. 9 del Decreto 575 de 2020)